

Utrekning av prosent bebygd areal

§ 5-3. Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal (etter § 5-2) og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives %-BYA og angis i hele tall. Det brukes til å angi den prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd. Slik beregner du prosent bebygd areal:

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal for en tomt}}{\text{Tomtearealet}} \times 100$$

§ 5-3 figur 1: Formelen for %-BYA.

(%-BYA) Bebygd areal (BYA) beregnes etter TEK17 § 5-2. På en tomt skal alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal inngå i beregningen av BYA

Elvavegen 85- BYA-%

%-BYA for boligtomter i Elvavegen(BK18) er 40% etter reguleringsplanen.

Tomtestørrelsen til Elvavegen 85 er 309,1kvm(hentet fra kartverket.no).

Bebygd areal får vi ved å summere opp bebygd areal for så å bruke formelen ovenfor:
75kvm(bolig)+5kvm(overbygg inngangsparti)+ 10 kvm(altan 2 etg) + 20kvm(parkering 1,5 bil) = 110 kvm

%-BYA før ferdigstillelse = $(110/309,1) \times 100 = 35,6\% = 36\%$ 304,1kvm er tomten

Etter ferdigstillelse erstattes parkeringen i forrige utregning med carporten sine mål som er 30 kvm. Det summeres opp til: 75kvm(bolig)+5kvm(overbygg inngangsparti)+ 10 kvm(altan 2 etg) + 30kvm(carport) =120 kvm

%-BYA etter ferdigstillelse = $(120 / 309,1) \times 100 = 38,8\% = 39\%$ BYA, og er innenfor krav ihht reguleringsplanen

Plan- og bygningsloven

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

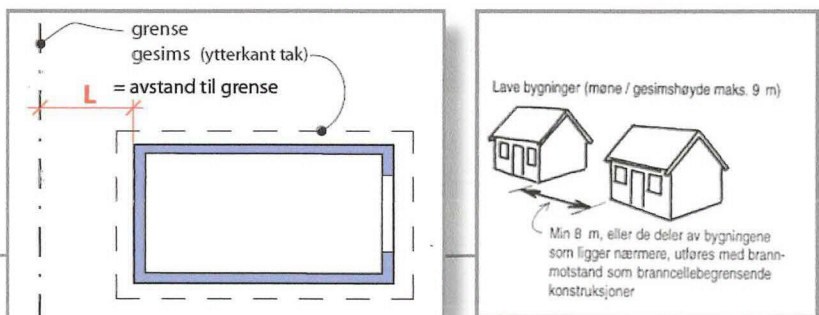
I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

Byggteknisk forskrift, TEK 10

§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

- (1) Brannspredning mellom byggverk skal forebygges slik at sikkerheten for personer og husdyr ivaretas, og slik at brann ikke kan føre til urimelige store økonomiske tap eller samfunnsmessige konsekvenser.
- (2) Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse for lave byggverk som samlet utgjør én bruksenhet.
- (3) Når lave byggverk oppføres med mindre avstand enn 8,0 m, skal byggverkernes samlede bruttoareal begrenses slik at en brann ikke gir urimelig store økonomiske tap, med mindre det er iverksatt andre tiltak som forebygger slike tap.
- (4) Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp.
- (5) Byggverk som, enten i seg selv eller ved virksomhet som er i dem, medfører særlig stor sannsynlighet for spredning av brann, skal prosjekteres, utføres og sikres eller plasseres slik at den særlig store sannsynligheten for brannspredning til annet byggverk reduseres til akseptabelt nivå.



Veiledning til Byggteknisk forskrift, TEK 10

§ 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

(2) Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand

Til annet ledd

Med lave byggverk menes her byggverk med gesims- eller mønehøyde under 9 m. Gesims- eller mønehøyde måles på vegg som vender mot nabobyggverk.

Preaksepterte ytelser

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

1. Avstanden mellom lave byggverk kan være mindre enn 8 m når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene, som til sammen gir samme brannmotstand.
2. Byggverk i risikoklasse 1 med bruttoareal til og med 50 m² og liten eller middels brannenergi, kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Er avstanden mindre enn 2 m mellom byggverk i ulike bruksenheter, må disse være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som til sammen gir samme brannmotstand.