Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Dato:
	12.06.2025	LM	15.08.2025

Merknader fra Boligprodusentenes Forening til forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 5 og 6

3.2. Forslag om å innføre nye arealbegreper for tomteutnyttelse (TEK17 § 5-1 annet ledd)

Positiv

Boligprodusentene støtter forslaget om at begrepene BYA og BRA forbeholdes arealer av selve bygningen eller konstruksjonen, og at BYA og BRA da skal beregnes etter NS 3940:2023.

Boligprodusentene støtter også innføring av de nye arealbegrepene "*utnyttet bebygd areal (UBYA)*" og "*utnyttet bruksareal (UBRA)*" for utnytting på tomten.

Nye UBYA vil være sum av BYA og plass avsatt til overflateparkering.
Nye UBRA vil tilsvarende være sum av BRA og plass avsatt til overflateparkering.

Vi peker på at det er behov for en tydelig definering av hva som menes med plass avsatt til overflateparkering, og det hadde vært nyttig med en forkortelse eller lignende for dette begrepet.

3.3. Forslag om å henvise til revidert utgave av Norsk Standard (TEK17 kapittel 5 og 6)

Positiv
Boligprodusentene støtter endringen. Vi anbefaler at kriteriene i NS 3940:2023 fullt ut legges til grunn for TEK17 -kravene.
Høringsnotatet ber om tilbakemelding på enkeltkriterier i standarden (spørsmål 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5). Vi håper ikke at tanken med dette er å gjøre unntak fra én eller flere kriterier i standarden Vi mener at særkrav i TEK som gir unntak fra det som beskrives i NS 3940, undergraver standardiseringen og skaper forvirring.

3.4. Forslag om å fjerne kravet om bruksareal (BRA) i områder for kjøpesentre og forretninger (TEK17 § 5-1)

Verken eller
Boligprodusentene har ingen merknader

3.5. Forslag om å oppheve krav om at BYA OG BRA skal angis i hele tall (TEK17 §§ 5-2,5-3, 5-4 og 5-5)

Vi forstår ikke helt hva departementet mener med dette forslaget, eller hva det vil løse.

Gjeldende TEK17 §§ 5-2,5-3, 5-4 og 5-5 angir at bebygd areal for en tomt skal angis i hele tall. Gamle NS 3940:2012, som gjeldende TEK17 refererer til, angir at areal for en bygning angis i hele m2. I det gamle regimet er det altså hele tall som gjelder, uten desimaler.

Ny NS 3940:2023 angir at arealet for en bygning skal angis i m2 med én desimal. For å skape samsvar mellom NS 3940:2023 og nye forskriftskrav, er det behov for å gjøre tilsvarende endringer i §§ 5-2,5-3, 5-4 og 5-5. Boligprodusentene støtter dette.

Når det gjelder bruk av desimaler er det prinsipiell forskjell mellom standarder og forskriftskrav. Vanlige, matematiske avrundingsregler gjelder for NS 3940, og som utgangspunkt for alle andre norske og internasjonale standarder. Antall desimaler som skal benyttes, eller antall signifikante tall, angir det ønskede presisjonsnivået. Dersom arealet til en bygning skal angis med én desimal, vil beregnet areal 300,049 m2 bli avrundet nedover til 300,0 m2.

Tallfestede krav i pbl og forskrift skal derimot forstås som absolutte verdier, det vil si uten vanlig matematisk avrunding. Kravet i TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a) om at "*Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m*" skal følgelig forstås som minimum 2,4000000 m. Dette skaper forvirring.

Det hadde vært mye bedre om vanlige matematiske avrundingsregler gjaldt når beregnede eller målte verdier skal vurderes opp mot forskriftskravene. Det ønskede presisjonsnivået i forskriftskravet kunne da angis gjennom valg av antall desimaler eller antall signifikante tall. Kravet til minimum romhøyde kunne da vært satt som minimum 2400 mm, eller 2,400 m. Til orientering så bygger de svenske byggeregler på slike vanlige, matematiske avrundingsregler. Antall desimaler som kravet er oppgitt angir den ønskede nøyaktigheten.

For krav til utnyttelse av tomter i reguleringsplaner, så vil det uansett være et skille mellom når avrundingsregler etter standardene skal gjelde, og når forskriftsforståelsen skal gjelde.

Ved beregning av arealer av bygninger og konstruksjoner må NS 3940:2023 legges til grunn. Arealene avrundes til én desimal etter standardens avrundingsregler, før de avrundede verdiene brukes som grunnlag til å vurdere oppnåelse av forskriftskravene.

Dersom utnyttelsen i reguleringsbestemmelsen er gitt som maksimalt utnyttet areal (m2-UBYA eller m2-UBRA), vil bestemmelsen være oppfylt om beregnet areal avrundet til én desimal etter standarden er innenfor kravet. Kravet i reguleringsbestemmelsene bør da også være gitt med én

desimal. Dersom kravet i reguleringsbestemmelsene er gitt som heltall uten desimaler, bør kravet være å forstå som heltallet med én null som desimal.

Det kreves brøkregning dersom utnyttelsen i reguleringsbestemmelsen er gitt som maksimal prosentvis utnyttelse av tomtearealet (%-UBYA eller %-UBRA). I telleren settes beregnet areal av bygning (angitt med én desimal etter standarden) og nødvendig overflateparkering. I nevner settes tomtearealet angitt med én desimal. Det siste er i tråd med matrikkelen, hvor føringsinstruksen oppgir at areal av tomter (teiger) skal angis med én desimal.

Svaret av denne brøkregningen vil normalt ikke være et heltall, men et prosenttall med flere desimaler. Med gjeldende forskriftsforståelse skal dette svaret ikke avrundes med normale, matematiske avrundingsregler. Det ikke-avrundede tallet skal være innenfor plankravet.

Tabellene nedenfor forsøker å sammenstille

Tabell. Eksempel på beregning når reguleringsbestemmelsen er gitt som UBYA %-UBYA

UBYA	**Uten avrunding**	**Med avrunding**	**Merknad**
Beregnet areal			
	m2	m2	
Bygning	232,049	232,0	Areal av bygning skal etter NS 3940: 2023 oppgis med én desimal. 232,049 m2 avrundes til 232,0 m2
Overflateparkering	18	18,0	Krav til overflateparkering forstås som 18,0 m2 per parkeringsplass
UBYA	250,049	**250,0**	Totalt areal blir sum av 232,0 m2 + 18,0 m2
Krav i planbestemmelse			
	m2	m2	
UBYA	≤ 250	**250,0**	OK! Beregnet areal 250,0 m2 er innenfor kravet maksimalt 250,0 m2

Tabell. Eksempel på beregning når reguleringsbestemmelsen er gitt som %-UBYA

%-UBYA	**Uten avrunding**	**Med avrunding**	**Merknad**
Beregnet areal			
	m2	m2	
Bygning	232,049	232,0	Areal av bygning skal etter NS 3940: 2023 oppgis med én desimal. 232,049 m2 avrundes til 232,0 m2
Overflateparkering	18	18,0	Krav til overflateparkering forstås som 18,0 m2 per parkeringsplass
UBYA	250,049	**250,0**	Totalt areal blir sum av 232,0 m2 + 18,0 m2
Tomteareal	624,95	**625,0**	Tomteareal oppgis med én desimal i tråd med føringsinstruksen for matrikkelen
Beregnet utnytting	40,01104%	**40,00 %**	Beregning av %-utnytting baseres på avrundede tallverdier (dvs 250,0/625,0 og ikke 250,049/624,95)
Krav i planbestemmelse			
%-UBYA	40 %	**40,00 %** [1)]	OK! Beregnet utnyttelse med avrundede verdier er 40,0 %, som er innenfor kravet maksimalt 40,0 %
[1)] To desimaler for %-utnytting bør dekke ønsket presisjonsnivå for utnytting av tomter			

Boligprodusentene anbefaler at nye krav i TEK17 presiserer at beregnet UBYA og UBRA skal oppgis med én desimal. Videre at krav til UBYA og UBRA i planbestemmelsene angis med én desimal, og at krav til %-UBYA og %-UBRA oppgis med to desimaler. Dette gir entydighet og mindre forvirring om forståelsen av kravene.

3.6. Forslag om å oppheve krav om tenkte horisontalplan og bruksareal under terreng ved beregning av BRA (TEK17 § 5-4, annet ledd bokstav a, b og c)

Negativ
Boligprodusentene støtter forslaget om å oppheve kravet i § 5-4 første ledd bokstav a om beregning av bruksareal for tenkte horisontalplan

Boligprodusentene støtter ikke forslaget om å oppheve § 5-4 første ledd bokstav b som åpner for at kommunene i planbestemmelsene kan fastsette om bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes i bruksarealet. Vi anbefaler at kommunene fortsatt skal kunne fastsette om bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i utnyttet bruksareal. For naboer og andre berørte er det stor forskjell på terreng over og under terreng. NS 3940:2023 presiserer at bruksarealet skal bestemmes separat for hvert plan, og tilrettelegger på denne måten for å trekke ut bruksareal helt eller delvis under terreng.

3.7. Forslag om å forskriftsfeste areal for biloppstillingsplass (TEK17 § 5-7)

Positiv
Boligprodusentene er i utgangspunktet positiv, men har noen klare merknader.

Direktoratet foreslår å forskriftsfeste i ny § 5-7 annet ledd at 18 m2 skal avsettes til hver biloppstillingsplass når parkeringsbehovet dekkes ved overflateparkering. Parkering på terreng uten overbygging nevnes som eksempel. Det opplyses at kravet gjelder når planbestemmelsene ikke angir annet, og parkeringsarealet ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

Forskriftsforslaget lyder:

> *(2) Det skal avsettes 18 m2 parkeringsareal for hver biloppstillingsplass dersom planbestemmelsene ikke angir noe annet. Dette gjelder parkeringsareal som dekkes ved overflateparkering, og som ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).*

Her anbefaler vi at

- det presiseres tydelig i første setning at 18 m2-kravet gjelder overflateparkering. Hvis ikke frykter vi at bestemmelsen kan leses slik at 18 m2 gjelder for alle parkeringsplasser.
- kravet oppgis som 18,0 m2, og ikke 18 m2.

Vi støtter ikke at kommunene gjennom planbestemmelsene skal kunne angi at annet parkeringsareal skal gjelde. Ut fra prinsippet om at tekniske krav er forbeholdt byggteknisk

forskrift, finner vi det underlig å innføre en bestemmelse i TEK17 om parkeringsareal 18,0 m2, og så samtidig åpne for at kommunene skal kunne velge noe annet.

Vi anbefaler dermed følgende bestemmelse:

> *(2) Det skal for **overflateparkering** avsettes 18**,0** m2 parkeringsareal for hver biloppstillingsplass. Dette gjelder parkeringsareal som dekkes ved overflateparkering, og som ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).*

Videre savner vi sterkt en presisering av hva som menes med overflateparkering, og hvordan eventuell overdekning av arealet innvirker på beregningen. Dette er viktig når reguleringsbestemmelsene viser til UBRA eller %-UBRA, og parkeringsplassene dekkes av carporter og andre overdekte parkeringsplasser.

Et parkeringsareal på 18,0 m2 per biloppstillingsplass er vesentlig større enn det som f.eks. SINTEF Byggforsk angir som minimumsstørrelse for garasjer og carporter i anvisning 517.651. Etter anvisningen vil en dobbeltgarasje med minimumsmål 5,6 m x 5,5 m ha et bruksareal på 30,8 m2 BRA. Dersom den samme garasjen leveres uten garasjeport, vil den betraktes som en åpen carport, og etter NS 3940:2023 ikke ha beregningsmessig bruksareal.

Spørsmålet reiser seg: Når reguleringsbestemmelsene viser til UBRA eller %-UBRA, skal arealet for to parkeringsplasser i en slik carport settes lik den faktiske innvendige størrelsen til carporten (30,8 m2). eller lik kravet som gjelder for overflateparkering for to personbiler på terreng, 2 x 18,0 m2 =36,0 m2? Det siste vil kunne føre til betydelig forskjellsbehandling mellom parkeringsløsninger i lukkede garasjer og åpne carporter.

Boligprodusentene anbefaler at der reguleringsbestemmelsene viser til UBRA eller %-UBRA, så settes arealet for åpne, overdekte parkeringsløsninger lik beregnet BYA av den overdekte parkeringsløsningen.

3.8. Forslag om presisering av begrepet bruksareal (TEK17 § 6-1 bokstav b og c)

Positiv

3.9. Forslag om å slå sammen to bestemmelser (TEK17 §§ 6-4 og 6-5)

Positiv

4.1. Bebygd areal (BYA) – Areal under utkragede bygningsdeler

Positiv
Boligprodusentene støtter innføring av NS 3940:2023, og fraråder fravik fra enkelte punkter i standarden

4.2. Bebygd areal (BYA) – Takutstikk og åpne konstruksjoner inntil 1 meter

Positiv

Boligprodusentene støtter innføring av NS 3940:2023, og fraråder fravik fra enkelte punkter i standarden

Samtidig stusser vi på situasjonsbeskrivelsen som høringsnotatet gir:

I gjeldende veiledning til TEK17 § 5-2 står det at utspring/utkragede bygningsdeler inntil 1,0 meter ut fra fasaden ikke skal medregnes i bebygd areal. Takutstikk nevnes spesifikt som en slik utkraget bygningsdel. Tilsvarende formulering står også i veileder grad av utnytting (H-2300:2014).

Men det blir feil å tolke at unntaket for 1,0 m gjelder for alle typer utspring og utkragede bygningsdeler. DiBKs tilbakemelding om dette spørsmålet har tidligere vært å antyde at unntaket 1,0 m meter bare gjelder for rene takutstikk, men at det er opp til hver enkelt kommune å vurdere om andre typer utspring og utkragede bygningsdeler også kan omfattes.

Alle kommunene har helt sikkert ikke vurdert dette likt. Det er flott at det forslås å henvise til NS 3940:2023 som presiserer hvilke utstikk og utkraginger inntil 1,0 meter som kan unntas. Men det blir litt misvisende av høringsnotatet å opplyse at innføring av standarden vil være en innstramming av kravet. I realiteten kan det kanskje heller være en lemping av kravet?

4.3. Bebygd areal (BYA) – Konstruksjoner og bygningsdeler mer enn 0,5 meter over ferdig planert terreng

Positiv
Boligprodusentene støtter innføring av NS 3940:2023, og fraråder fravik fra enkelte punkter i standarden

4.4. Bebygd areal (BYA) – Frittstående bygninger og konstruksjoner under 1 m2

Positiv
Boligprodusentene støtter innføring av NS 3940:2023, og fraråder fravik fra enkelte punkter i standarden

4.5. Bruksareal (BRA) for tomt – Åpent overbygd areal skal ikke inngå i beregningen

Positiv
Boligprodusentene støtter innføring av NS 3940:2023, og fraråder fravik fra enkelte punkter i standarden