

Arealmåling 1.

Føringsinstruks
Føring av informasjon i matrikkelen

Versjon
1.6

6.1.8 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 målereglene 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, varmeisolerings 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.

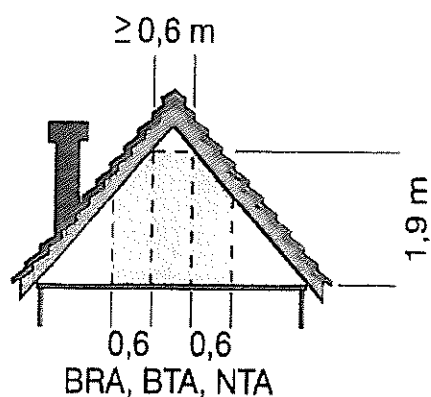


Fig.: Minste tillatte høyde og bredde for måleverdig areal.

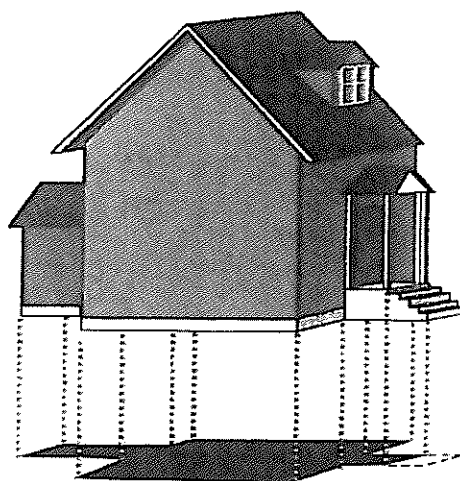
Bruksareal

Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger, dvs. at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres *ikke* fratrukk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940.

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

Bebygd areal

Kommunen velger selv om bebygd areal skal benyttes i Matrikkelen for sin kommune. Dersom kommunen velger å bruke dette arealbegrepet, kan bebygd areal benyttes som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden på tomten.



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.

- 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/utkragede bygningsdeler inntil 1,00 ut fra fasaden.

Alternativt areal/alternativt bebygd areal

Kommunen kan registrere andre areal enn bruksareal og bebygd areal dersom det er behov. Dette føres da som alternativt areal, eventuelt som alternativt bebygd areal. Alternativt areal føres på etasjenivå. Feltet kan også inneholde primært bruksareal i de byggene som var under arbeid da Kartverket startet med bygningsdelen i GAB-registeret i 1983.

Alternativt bebygd areal omfatter arealet i hele bygget.

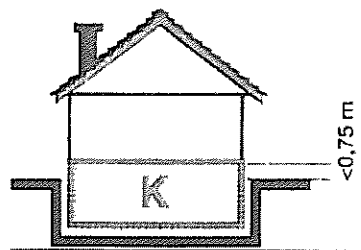
Kommunen velger selv hvordan disse arealene skal måles. Som eksempel på slike areal kan nevnes carport, åpne garasjeanlegg i flere etasjer og tankanlegg.

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.

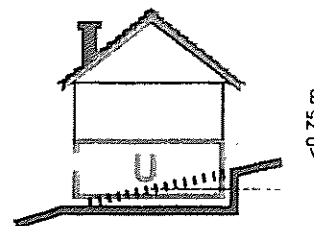
Kjellerplan (K):

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



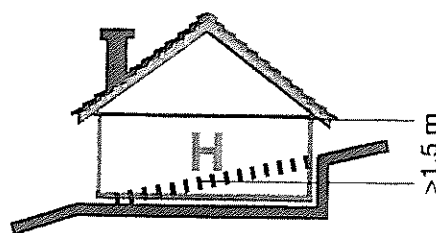
Underetasje (U):

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



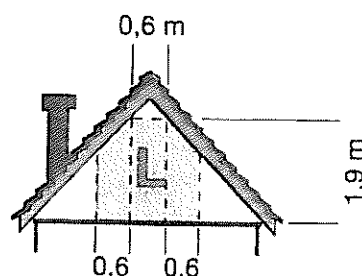
Hovedetasje:

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.



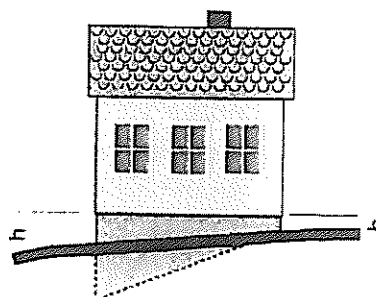
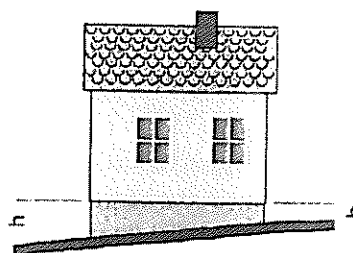
Loft (L):

Et tilgjengelig 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. Lofsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



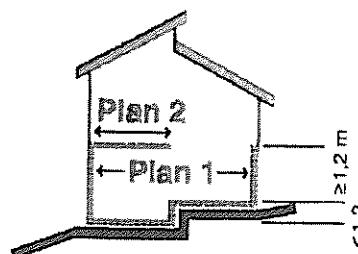
Gjennomsnittlig terrenghøyde:

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.

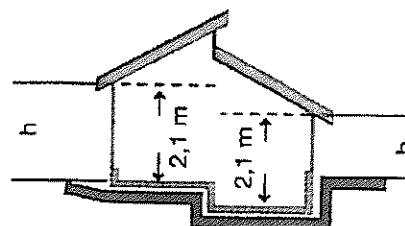


Plan med høydeforskjell:

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.

6.1.10 Bruksenhet

I henhold til NS 3940 kapittel 3.16 er bruksenhet definert som ” rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver”. Videre kan en bruksenhet ” være en bygning, for eksempel kontorbygg, eller flere bygninger, for eksempel sykehus men kan også være del av bygning, for eksempel boenhet (bolig), kontorenhet, avdeling i sykehus ”.

Leilighet og lokale er andre betegnelser som har vært brukt på bruksenhet. Som bolig regnes enhver bruksenhet som har minst ett rom og egen inngang, og hvor man har adgang til vann og toalett uten å gå gjennom annen bolig.

Det er definert følgende bruksenhetstyper:

- **Bolig**
- **Ikke godkjent bolig**
Denne bruksenhetstypen ble innført gjennom boligadresseprosjektet til kommuner som ville reservere seg mot å registrere som bolig en del kanskje ulovlige hybler/leiligheter som i realiteten benyttes som bolig. Bruksenhetstypen kan være noe tilfeldig og opplysningen må benyttes med forsiktighet.
- **Fritidsbolig**
Bruksenhetstypen ble innført for å få en bedre oversikt over antall fritidsboliger som bygges da det kan være mange bruksenheter i et bygg. Mange bygningstyper kan inneholde fritidsboliger.
- **Annet enn bolig**
Er i stor grad knyttet til næringsvirksomhet
- **Unummerert bruksenhet**
Bruksenhetstype "Unummerert bruksenhet" brukes til å ta vare på knytning fra bygning til matrikkelenhet og adresse og som ikke ligger på en vanlig bruksenhet (*Bolig, Ikke godkjent bolig, Fritidsbolig, Annet enn bolig*).

Ved føring av for eksempel frittstående uthus, garasjer og liknende bygg, benyttes betegnelsen unummerert bruksenhet for å knytte bygningen til aktuell matrikkelenhet og eventuell adresse. Benyttes der det ikke er nødvendig å registrere bygningen med eget bruksenhetsnummer

6.1.11 Nummerering av bruksenheter

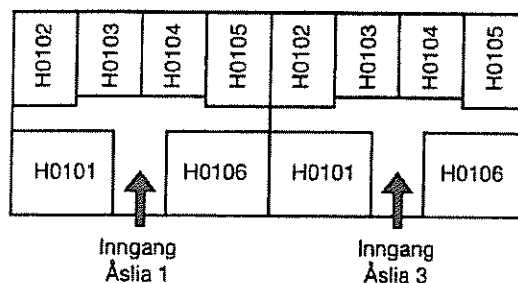
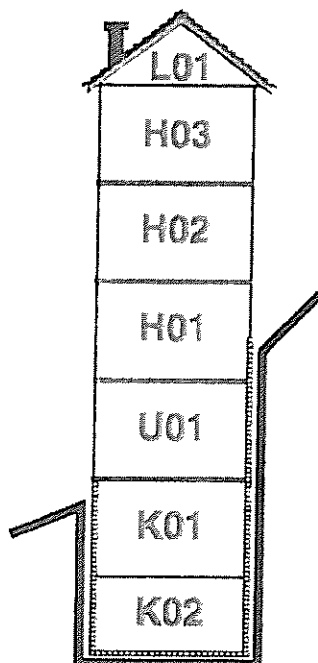
Bruksenhetsnummeret består av en bokstav og to siffer som angir etasjen for inngangsdøren til bruksenheten, og to siffer som angir bruksenhetsnummer i etasjen.

- Nummerering innen etasjen skal starte til venstre sett fra trappens øverste trinn og følge klokken mot høyre. Kommunen kan godkjenne annen nummerering dersom den avvikende nummerering er systematisk og alle bruksenheter gis synlig merking.
- For bygninger med flere atkomst som leder til samme bruksenhet, knyttes bruksenheten til den atkomst som utpekes til hovedatkomst for bruksenheten. I

bygninger hvor heis benyttes som hovedadkomst skal man ta utgangspunkt i den når nummerering av bruksenheter blir foretatt.

Der hvor matrikeladresser er benyttet, skal den adressen knyttes til bruksenheten på samme måte som veiadressene.

- "Mangler" det boliger på den ene eller flere sider av en korridor, skal likevel klokkeprinsippet følges. I eneboliger og våningshus (bygningstype 111-113) føres hovedbolig i etasje H01



Dersom en bruksenhet utgår og det oppstår hull i nummereringen av bruksenhetene, godtas slikt hull. Påfølgende bruksenhetsnummer endres ikke.

Dersom det oppstår ny bolig, for eksempel ved deling av eksisterende bolig, må påfølgende bruksenhetsnummer forskyves slik at rekkefølgen i numrene beholdes korrekt. Dersom for eksempel bruksenhetsnummer H0102 deles, får de nye boligene bruksenhetsnummer H0102 og H0103 mens bruksenhetsnummer H0103 endres til H0104 osv.