

Areabegrepp inom bygg

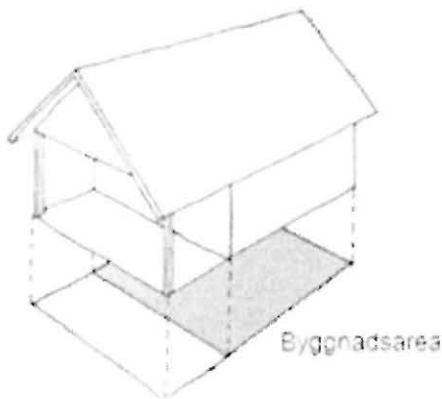
I bygglovssammanhang används nästan uteslutande begreppen Byggnadsarea (BYA) och Öppenarea (ÖPA). Begreppet Bruttoarea (BTA) används oftast för beräkning av bygglovavgifter.

Vi ger här en kort förklaring till de olika begreppen samt beskriver hur man mäter enligt dagens svenska standard (SS 21054:2009)

Skillnad mellan area och yta

Vad är mätvärd area

Byggnadsarea (BYA)



Area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragar byggnadsdelar utan hänsyn till antal våningar eller höjd. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas.

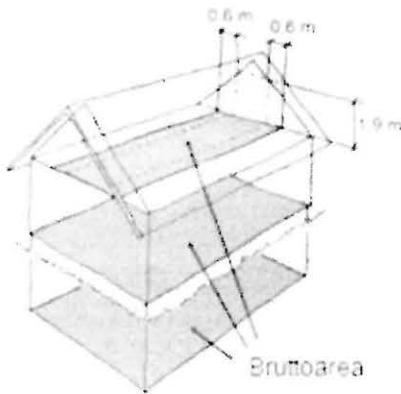
I detaljplanen anges hur stort hus du får bygga just på din tomt. Oftast anges den tillåtna byggnadsarean i procent av tomtarean. Tänk på att carport och skärmtak räknas in i byggnadsarean. Ett enplanshus och ett tvåbostadshus med samma yttermått har samma byggnadsarea.

Sockeln räknas med om den ligger utanför fasadlivet liksom balkong om dess undersida är lägre än 3 m över mark liksom skärmtak (men hängränna räknas inte). Taksprång, yttertrappa eller ljusschakt räknas inte med liksom mindre utstickande fasaddelar som listverk eller portomfattningar.

Vid beräkning av byggnadsarea ska inte följande räknas in

- Normalt takutsprång
- Yttertrappa vid entré
- Mindre skärmtak i anslutning till entré
- Balkonger/uteplatser över 5 m från marknivån
- Byggnadsdelar som inte eller obetydligt når över marknivån

Bruttoarea (BTA)



Bruttoarea av mätvärda delar av våningsplan inklusive ytterväggar (även när du inreder en vind), begränsad av de omslutande byggnadsdelarnas utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Exempelvis ytan av en helt inglasad balkong eller ett uterum

I bruttoarean inräknas bland annat mellanvåning (entresol) men inte exempelvis öppningar i bjälklaget. Om bruttoarean delas upp efter till exempel användning eller funktion (exempelvis bostad eller lokal) dras gränsen mitt i den skiljande väggen. För byggnader med en "avvikande" arkitektur finns särskilda regler för att räkna ut BTA.

Vid snedtak räknas 0,60 meter utanför den linje där rumshöjden är 1,90 meter (kallas mätvärt utrymme) in i bruttoarean.

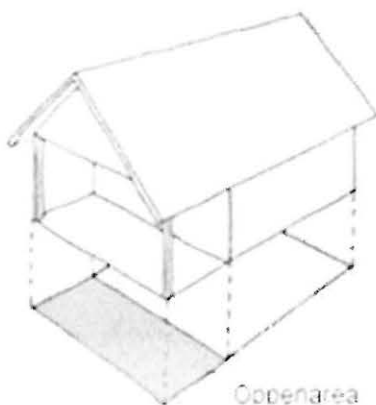
Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Våningsyta är ett liknande begrepp som kan finnas i äldre detaljplaner.

I bruttoarea räknas inte

- Öppning i bjälklag vid indragen mellanvåning och dylikt
- Öppenarea, enligt definitionen av öppenarea

Öppenarea (OPA)



Mätvärd area under tak som är gjort för vistelse eller förvaring och som omsluts av helt eller delvis öppna sidor, dock mer öppna än slutna sidor eller enklare uttryckt del av byggnad som inte omsluts av väggar.

I öppenarea inräknas balkong, loftgång, takterrass, arkad, portal, taktäckt uteplats, öppet garage och liknande.

För beräkning av öppenarea på mark - under balkong, skärmtak eller liknande - gäller samma regler för yttre begränsning som för byggnadsarea (Delar på mark kan räknas som byggnadsarea utan att vara öppenarea, till exempel under lågt sittande balkong).

Enligt definitionen av byggnadsarea så ingår öppenarea i byggnadsarea.

Bostadshuset får inte placeras för nära tomtgränsen. Det vanligaste minsta tillåtna avstånd är 4,5 meter. I en detaljplan så finns det andra begränsningar i markens bebyggande som visas med olika raster som prickar, kors eller ringar.

Övriga areor

När man talar om inre areor, (exempelvis vid husförsäljningar och vid hyresavtal) används ofta boarea, biarea etcetera.

Boarea

Är den area som ligger inom 6 meter från den delen av fristående yttervägg där golvnivån ligger ovanför eller i nivå med den omgivande marken. Med fristående yttervägg menas en vägg som inte gränsar mot annan byggnad. Övriga delar av ett våningsplan är biarea.

Biarea

Som biarea räknas alltid garage som kan nå inifrån, pannrum som kan nå inifrån, soprum som kan nå inifrån och utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad.

Regler vid areaberäkning

HUVUDREGEL

I småhus mäter man alla utrymmen som tillhör småhuset som garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Man bör då dela upp arean på inom och utanför bostaden. Först mäter man bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 o.s.v). Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsockeln.

Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- Utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 m.
- Utrymmen som inte kan nå genom en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

Uppdelning av arean på bo- och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp arean i bo- och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttningsvåning och källarvåning.

Våningsplan ovan mark

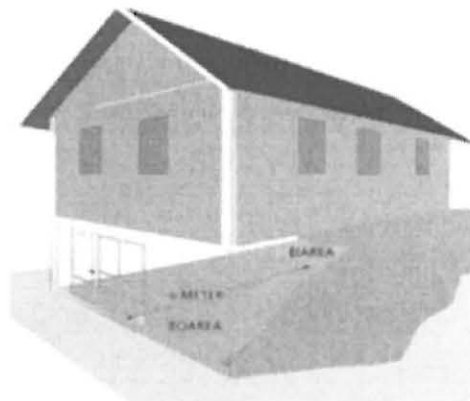
I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea.

Undantag är följande utrymmen i småhus vilka räknas som biarea:

- Garage
- Pannrum
- Soprum

Sluttningsvåning i småhus

I en sluttningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelar man arean mellan boarea och biarea på följande sätt som bilden till höger.



Boarea är den area som ligger inom 6.0 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. Övriga delar av våningsplanet är biarea. Som biarea räknas dessutom alltid:

- Garage
- Pannrum
- Soprum
- Utrymme möjligt att använda endast under vissa delar av året, t ex helt inglasad veranda eller uterum eller balkong.

Källarvåning

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

Skala

Ritningar finns i olika skalor. Skalan anger förhållandet mellan ett visst avstånd på ritningen och motsvarande avstånd i verkligheten.

Vanliga skalor

Skala 1:100

Används normalt till plan- och fasadritningar

Innebär att 1 cm på ritningen är 1 m (100 cm) i verkligheten.

Skala 1:200

Används normalt till mindre situationsplaner

Innebär att 1 cm på ritningen är 2 m (200 cm) i verkligheten.

Skala 1:400

Används normalt till situationsplaner

Innebär att 1 cm på ritningen är 4 m (400 cm) i verkligheten.

Skala 1:20

Används normalt till detaljritningar

Innebär att 1 cm på ritningen är 0,2 m (20 cm) i verkligheten.

Hur räknar man?

Exempel A

Kortsidan på ett hus är i verkligheten 4 m. Hur lång är väggen i skala 1:100?

Svar:

4 m blir 400 cm. $1/100 * 400 \text{ cm} \Rightarrow 4 \text{ cm}$

Exempel B

Kortsidan på ett hus är i verkligheten 4 m. Hur lång är väggen i skala 1:400?

Svar:

4 m blir 400 cm. $1/400 * 400 \text{ cm} \Rightarrow 1 \text{ cm}$