

Definition av Ljus BTA för bostad

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

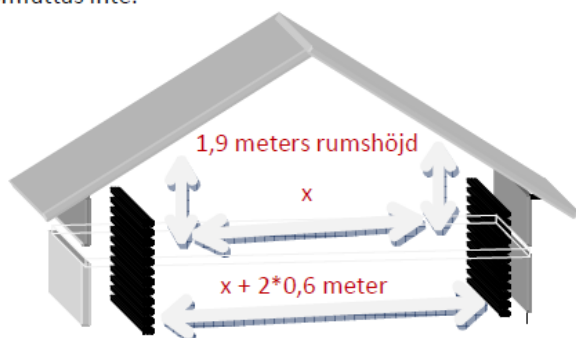
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som Ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som Ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



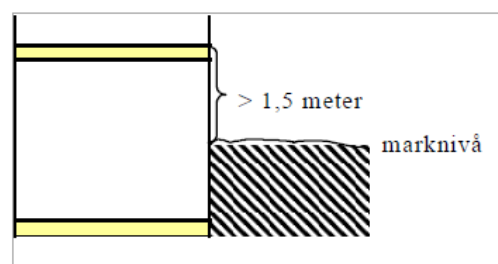
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som Ljus BTA liksom i förekommande fall innanföriggande förbindelsekorridor.



Som Ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som Ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

Definition av ljus BTA för kommersiella lokaler

BTA definieras i Svensk Standard (SS 21054–2020) och mäts från utsida yttervägg till utsida yttervägg. BTA ska inte blandas ihop med den för förvaltande bolag vanliga benämningen LOA, som används vid exempelvis uthyrning. Nacka kommun tillämpar begreppet ljus BTA.

Kommunens definition av ljus BTA är följande:

- Med ljus BTA avses all bruttoarea inom 10 meter från ljus fasad och 75 % av eventuell bruttoarea bortom 10 meter från sådan fasad upp till 30 meters djup. Ljusgårdar och liknande jämföras med ljus fasad. Även lanterniner och takfönster beaktas.
- Radiell mätning från ljusinsläpp tillämpas i förekommande fall.
- Vid försäljning av mark utgår areamätningen från den i detaljplan medgivna byggrätten, om inget annat särskilt uttrycks i markanvisningsavtal och markgenomförandeavtal. Det innebär att uppmätningen inkluderar eventuell ej nyttjad byggrätt vid beräkningen av köpeskillingen.
- Teknikutrymmen hanteras särskilt; om teknikutrymme inte kan placeras i källarvåning eller på tak utan måste inrymmas på övriga plan skall dessa inte mätas. Om teknikutrymmen däremot kan förläggas i källare eller på tak men trots detta placeras på övriga plan ska dessa mätas. Denna avvägning gör inte Svensk standard, där mäts alla teknikutrymmen.
- Vid uppmätning tas särskild hänsyn till potentiell intjäningskapacitet. Det kan innebära att viss mörk BTA jämföras med ljus BTA, i vissa fall även lokaler i källare.