

"REGULERINGSTVIL OG BYGGESKJØNN" OM REGULERINGSGRUNNLAGET FOR BYGGESAKSBEHANDLING  
MED EKSEMPLER FRA GAMMEL REGULERINGSPLAN I ASKER KOMMUNE,  
SETT OPP I MOT EN MULIG EIENDOMSUTVIKLING AV GNR. 61 BNR. 130

"ZONING DOUBT AND BUILDING VALUATION", ZONING FOUNDATION OF BUILDING PERMISSION TREATMENT  
WITH EXAMPLES FROM OLD REGULATION PLANS IN ASKER,  
COMPARED WITH OTHER POSSIBLE PROPERTY DEVELOPMENT OF THE PROPERTY GNR. 61 BNR. 130

KNUT MIKKEL NORMANN OLSEN

## Forord

Masteroppgaven er den avsluttende oppgaven for mastergraden i eiendomsutvikling ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap ved Institutt for landskapsplanlegging. Oppgaven er valgt på bakgrunn av interesse, nysgjerrighet og frustrasjon over tvetydige tilbakemeldinger fra Asker kommune om utnyttning av barndomshjemmet mitt, 61/130, de siste årene. Dette kan være et gjennomgående problem for flere enn Asker kommune, men denne oppgaven handler kun om et case innenfor Asker kommune.

Oppgavens format er valgt til liggende A3 for å kunne vise kart, bilder og skisser på en tilfredsstillende måte. Oppgaven endte opp på 77 sider. Dette kan virke for langt til en 30 studiepoengs oppgave, men den består av mange grafer, bilder, kart og annet. Kommuneplanens arealdel og fortetningskart ligger som egne vedlegg bakerst i oppgaven.

Oppgaven er skrevet over to semestre da jeg har dysleksi.

Jeg har vært så heldig å bli den uformelle eier av en andel på 99 % av eiendommen 61/130, som har potesial for eiendomsutvikling og fortetting, allerede i en alder av 21 år, i 2006.

Jeg vil i den forbindelse takke min farmor Elsa Pauline Bladum Olsen og min far Knut Ragnar Olsen. Jeg er meget takknemmelig for at jeg har fått hjemmet til min farmor og min far, som er det eneste de eier her i livet. Ut fra dette ønsker jeg å kunne utvikle eiendommen og ”skape noe” som eventuelt kan romme et hjem for oss alle og / eller selges.

Jeg vil gjerne også takke min tålmodige veileder, August E. Røsnes for å ha gitt meg god tid til veiledning, med spennende og morsomme samtaler på hans kontor.

Jeg har dysleksi og oppgaven kan bære preg av å være noe rotete i forhold til setningsoppbygning og rettskriving. Jeg vil i den forbindelse gjerne takk Inger-Lill Godheim Eikaas for gjennomgang av oppgaven med språkvask og noe setningsoppbygning.

Ås, 15. desember 2010

---

Knut Mikkel Normann Olsen

## Innholdsfortegnelse

Forord .....	1
Innholdsfortegnelse .....	2
Innledning.....	3
Bakgrunn .....	3
Problemstilling .....	3
Metode.....	4
Fremgangsmåte .....	4
Caset 61/130.....	5
Underproblemstillinger og påstander .....	7
Valg av objekt .....	7
Framstilling: .....	7
Del 1 .....	8
Betraktningperspektiv .....	8
Planstatus.....	8
Endringer av reguleringsverktøy fra 1924-2010 .....	9
Byggeforskrifter 1928 .....	13
Byggeforskrifter av 15. desember 1949 .....	13
NS 848.....	13
Byggeforskrift bind III 1965 .....	13
Byggeforskrift 1. august 1969.....	13
Byggeforskrift 1985 .....	14
Byggeforskrift 1987 .....	14
Beregning av bebygd areal er likt som i NS 3940.....	15
Forskrift om krav til byggverk – TEK .....	15
Bygningstypologi .....	17
Tomtestruktur .....	18
Del 2 .....	19
Identifisering og lokalisering .....	19
Identifisering og lokalisering av objektet.....	21
Kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 .....	32
Fortettingskart .....	32
Nabolaget .....	36
Analyse av Nabolaget.....	38
Krav til utoppholdsarealer .....	39
Del 3 .....	40
Analyse av beregningsmetoder for plan 151 versus kp 2011.....	40
Analyse for beregningsmetoder for enebolig med sekundærleilighet .....	42
Analyse av beregningsmetoder for hele tomannsboliger .....	45
Analyse av beregningsmetode for leiligheter i tre etasjer .....	47
Oppsummering av analysene .....	49
Tomtestørrelser.....	50
Analyse av tomtens uteoppholdsarealer .....	51
Plassering av bygg på 61/130.....	53
Delkonklusjon av del 3.....	59
Del 4 .....	60
Markedsdelen .....	60
Tilbud og etterspørsel.....	60

Asker kommunes boligpriser fra 1985- 2009 satt i perspektiv .....	62
Tilbud og etterspørsel for Gullhella.....	63
Nabolagsprofil for Gullhella.....	65
Boligpriser for caset.....	66
”Beste løsning” .....	68
Delkonklusjon av markedsdelen før skatt.....	69
Skatt av fortjeneste på bolig.....	69
Skatt og finansiering av caset .....	70
Delkonklusjon fra markedsdelen .....	75
Del 5.....	76
Konklusjon.....	76
Kildeliste:.....	77

## Ordforkortelse og forkaringer

BV 09 = Blakstad / Vetre, område 09

BYA = Bebygd areal

Daa. = Dekar

Kp 2011 = Kommuneplanens arealdel 2007 – 2020

Kp = Kommuneplanens arealdel

NS = Norsk Standard

PBL = Plan og Bygningsloven

PBM = Plan og Bygningsmyndigheten

Plan 151 = Reguleringsplan 151. stadfestet 11.11.1952

TEK = Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk

Utnytting 2007 = Grad av utnytting 2007

61/130 = caset = parsell nr. 27 = Gamle Røykenvei 20 som oppgaven handler om

61/118 = Tidligere parsell nr. 16. 20 og 23 = firemannsboliger på nabotomten

Vedlegg:

Vedlegg nr: 1 Kommuneplan 2007 – 2020, med fortettingskart for Asker kommune på baksiden.

## Innledning

Gamle reguleringer i kombinasjon med utfyllende arealbestemmelser i kommuneplanens arealdel og andre reguleringer er et allment problem for forvaltningen og for de som skal forholde seg til tomtens gjeldende bestemmelser. Dette grunnet at planene kan være tidsmessig og planmessig ulike og ofte har forskjellige bakgrunnslover og veiledere. Når det legges opp til at flere planer kan gjelde på de samme juridiske områder, og når en plans bakgrunnslov bryter med en annen plans bakgrunnslov, blir det komplekst å forvalte planene. Caset som behandles i denne oppgaven har en reguleringsplan (plan 151) med sin bakgrunnslov fra 1924. Videre vil oppgaven omtale kommuneplanens arealdel for Asker kommune (kp 2011) med sin bakgrunnslov fra 1997, senere har det kommet en veileder (Utnytting 2007) for grad av utnytting som kom i 2007 og den nye Plan- og bygningsloven (Pbl) fra 2008. Planleggingen har endret seg mye på 76 år, fra 1924 til 2010, og når lover og normer fra 1924 fortsatt kan være gjeldende i kombinasjon med nye lover og veiledere, byr dette på konflikter og behov for juridisk tolkning. I tillegg har også markedet fått en sentral rolle fra 1924 til 2010. Alle de ovenstående faktorene er med på å vanskeliggjøre det offentlige forvaltning av byggesaker. Dette kan være et generelt problem for mange kommuner. Denne oppgaven omhandler et case om kun en eiendom for å vise hvor tidkrevende og komplekst det kan være å tolke hvordan planene skal forveltes, eller burde forvaltes.

## Bakgrunn

Spørsmålet om hva som kan bygges i urbane og i rurale strøk er underlagt offentlig kontroll. Dette kalles i fagterminologien gjerne utviklingskontrollen (Røsnes 2005). Byggherre, dvs. den som normalt eier det prosjektet som underlegges denne kontrollen, må her på grunnlag av søknad forholde seg til et bindende regelverk og

eventuelle vilkår fremsatt av den myndigheten som forvalter regelverket. De bindinger som angis av bestemmelser og plankart i den detaljplanen som definerer reguleringsstatus for området, står her i en særstilling. De er formulert på grunnlag av en tenkt fremtidig byggesituasjon, og altså ikke for det aktuelle prosjektet konkret, men ut fra lokale mål og hensyn av den samme myndigheten som har mandat til å godkjenne bygging av prosjektet. I det følgende er denne kalt plan- og bygningsmyndigheten (PBM). Med til den type bindinger som utgjør reguleringsstatus for området kommer bestemmelser som er nedfelt i tidligere planer for området, men som PBM av en eller annen grunn har valgt å videreføre som binding etter at den siste planen er vedtatt og trådt i kraft. I tillegg kan endringer i andre typer regler også endre forståelsen av bestemmelsene i gjeldende plan. Oppgaven er i sin helhet konsentrert om hvordan endringer i reguleringsstatus for et utvalgt område, samt endringer i hvordan PBM skal forstå bestemmelsene, legger føringer for utviklingskontrollen. Deretter hva markedet ønsker som beste løsning innenfor hva som er å anse som en rett i forhold til gjeldende planstatus. Dette vil gå under betegnelsen ”rettighetsrammen”.

Plansystemet åpner altså for muligheter til at de bindingene som utgjør reguleringsstatus for et område kan ligge ”lagdelt”, både ut fra nivåer og alder for i kraft treden. Hvor vanlig dette fenomenet er, og hvilke konsekvenser det har for utøvelse av utviklingskontrollen, har man i norsk sammenheng liten kunnskap om. Det man på generelt grunnlag må kunne anta er at en slik ”lagdeling” av bindende føringer skaper usikkerhet for både tomteeiere og utbyggere med hensyn til hva de kan få bygge. Følgelig medfører det uklarhet omkring hva PBM vil kunne godkjenne, med økt gjennomføringsrisiko for byggherre. For plan- og bygningsmyndighetene fører det til uklarheter omkring forståelsen av de bestemmelsene de er pålagt å anvende i sin

forvaltning, og følgende økt arbeidsinnsats med økte krav til aktsomhet i prosjektvurderingen og saksbehandlingen. For myndigheten som sådan kan det på generelt grunnlag være nærliggende å tro at det vil redusere ansvarligheten i forhold til egne vedtak, og totalt, med økte transaksjonskostnader som konsekvens for saksanmeldere.

Oppgaven her indikerer ikke noe svar på hvor vanlig fenomenet er, eller sier noe om de forvaltningsmessige virkningene for myndigheten og saksanmeldere. Den er i sin helhet konsentrert om hva som kan være reguleringsmessige årsaker til at denne type usikkerhet oppstår, og hvordan usikkerhet knyttet til tolkning av reguleringsstatus kan åpne for valgmuligheter i måloppnåelse for utbygger.

Eiendommen behandlet i denne oppgaven ble ervervet igjennom et makeskifte fra kommunen i 1959 og har vært i kjøpers eie siden 1959. På grunn av framtidig arveavgifter og andre praktiske årsaker ble jeg, den uformelle eier av 99 % av eierandelene til Gamle Røykenvei 20 i Asker. Denne ervervsposisjonen har gitt meg detaljinnsikt i reguleringsmessige hensyn som kan påvirke adgangen til å bygge på tomten. Som eier er det også av personlig interesse av å finne best mulig økonomisk måte å utvikle eiendommen på. Den metoden jeg bruker vil innimellom gi tydelige indikasjoner på hvilke analysetall som i mest utpreget grad vil være i min interesse.

## Problemstilling

**Hva kan være en mulig utnyttelse av Gamle Røykenvei 20 under ulike tolkninger av hva som er gjeldende regulering og normer med utnyttelser, sett opp mot hva som kan gi høyest fortjeneste i markedet?**

I denne problemstillingen ligger også muligheten til å finne best mulig økonomisk løsning for å fortette en eiendom på ca. 1,768 dekar (daa.) med en mindre eksisterende bolig fra 1960-tallet, med slitt standard. Hoveddelen av oppgaven beror på å tolke hva gjeldende bestemmelser tillater igjennom reguleringsplan, kommuneplanens arealdel (kp), bakgrunnslover og forskrifter for reguleringsplane og kp. Først åpnes rammen opp for hva som er den mulige rommelighet og utnyttelse av eiendommen i forhold til antall enheter, garasjeplasser, oppstillingsplasser, høyder, bebyggd areal (BYA), husenes størrelse og tomtens tåleevne i forhold til krav om minste uteoppholdsarealer. Til slutt vil markedet være den røde tråden som skal føre fram til et svar på beste løsning i forhold til hva markedet er villig til å gi i dag, altså hvordan gjeldende mulige bestemmelser passer best med markedets ønsker. Jeg kan også kalle dette ”den smale vei”. Videre vil jeg se på forhold utenfor rettighetsrammen som er å anse som juridisk bindende, hvor langt dispensasjon (disp.) kan benyttes for å imøtekomme best økonomiske løsninger, samt gode løsninger estetisk og bygningsmessig på tomte. Hvordan kan en sitte igjen med høyest mulig fortjeneste med hensyn til eventuell skatt?

## Metode

Du kan forestille deg to rammer som skal fange opp best mulig løsning ut fra et økonomisk perspektiv og ”ramme” inn den røde usynlige tråden. Den ene rammen er planrammen som begrenses av det offentlige, og ikke av hva som faktisk er mulig å bygge, fysisk og konstruksjonsmessig. Denne rammen skal altså vise maks. enheter, kvadratmeter, høyder, garasjeplasser og boligtyper som kan tillates å bygge. Den andre rammen skal vise hvor ”gapet” for fortjeneste er størst mulig i forhold til markedets tilbud og etterspørsel, sett i forhold til byggekostnader. Du kan forestille deg

at rammene kommer til å overlape hverandre og der den røde tråden er ”tykkest” vil være der fortjenesten er størst.

Betegnelsen ”case” er latinsk og underlinjer virkeligheten av hvert enkelt tilfelle. En faktisk situasjon, eller et problem som har oppstått innenfor en virkelighet og som blir lagt til grunn for en drøfting som kan lede til en rimelig løsning. I casestudiet velges en eller flere tilfeller som gjøres til gjenstand for nærmere studier. I Bent Flybergs artikkel: ”Five misunderstandings about case- study research” fra 2004, skriver Flyberg om fem punkter som har vært misforstått ved case studier. De fem misforståtte punktene er som følger:

1: Teoretisk kunnskap er mer brukbar enn praktisk kunnskap.

2: Siden man ikke kan generalisere fra en enkelt case, kan ikke et enkelt case medvirke til vitenskapelig utvikling.

3: Casestudier fungerer best til å utvikle hypoteser, mens andre metoder er mer tilpasset til hypotesetesting og teoribygging.

4: Casestudier inneholder en skjev utvikling mot verifisering.

5: Det er ofte vanskelig å oppsummere spesifikke casestudier.

Det vil bli en juridisk planmessig tolkning av dokumenter. Skisser, grafer og visualisering vil bli brukt som en sentral metode for billedgjøring underveis. En sammenligning av markedsverdier og byggepriser på forskjellige boliger, alt sett i sammenheng og oppsummert i en markedsdelen i del 4, skal vise best mulig løsning i dagens marked. Metoden vil også fange opp svakheter ved caset og disse vil fortløpende bli drøftet og oppsummert. Det samme gjelder usikkerhetsfaktorer som tolknings-, markeds- og

reguleringsrisiko. Markedsanalysene vil til slutt være med på å peke ut best mulig økonomisk løsning for eiendommen.

Oppgaven består av:

- Studie av den aktuelle tomten og andre tomter innenfor samme avgrensede planområde, samt geografisk nærhet.
- Visualisering av bebyggelse, tomt og terreng, samt bildedokumentasjon.
- Dokumenttolkning.
- Innhenting av relevante tall og statistikk fra entreprenører, meglere, eiendomsverdi med mer.
- Intervju / forhåndskonferanse / rådgiving av/fra arkitekt, og Asker kommune.
- Informasjonssøk i kommunens byggemapper til omkringliggende eiendommer, samt dokumenttolkning.
- Analyse, markedsanalyse, tolkning og konklusjon.

## Fremgangsmåte

Fremgangsmåten vil bestå av en juridisk tolkning av rammene for hva som er å anse som eiers rettigheter i forhold til enheter, høyder, BYA, garasje og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, tomtens tåleevne og størrelse ved flere enheter. Dette er å anse som rommelighet og utnyttelse. Her vil normative (lover, regler, forskrifter etc.), regulative, informative og fysiske momenter være av stor betydning. Denne åpner opp for likhetsprinsippet, skjønn, disp., utradisjonelle løsninger og kreativitet. Det kan slik åpnes for nye muligheter for utbygging utenfor det rettighetsrammen gir rett til, altså mulighetene utvides. Til slutt vil rammen bli tilpasset av hva markedet faktisk ønsker og hva som gir høyest avkastning ved hjelp av en markedsanalyse.

## Caset 61/130

Området 61/130 ligger i har vært under mer eller mindre konstant fortetting, men de siste fem årene har området har blitt gjenstand for store og små utviklingsprosjekter av eneboliger og leiligheter. Omtrent 100 m. unna området til plan 151 er det i kp 2011 kommet en homogen sone med fullt bygge- og deleforbud. Etter et uformelt møte i kommunen i 2007, med ønske om kommunens syn på oppføring av en tomannsbolig, ble det nevnt at deler av Gamle Røykenveien 20 var et viktig ”grøntdrag” i tilknytting til nye Røykenvei. Dette er ikke området regulert til, men det framgår av kp 2011 at grønndrag langs hovedveier må bevares. Ny kp, med tanke på reguleringsrisiko, gjør det tydelig at det vil gi størst mulig økonomisk gevinst å utvikle eiendommen snarest. Skattereglene sier i utgangspunktet at 28 % av fortjenesten er skattepliktig. Det vil si at kjøpesummen og alle utgifter som påløper i forhold til en eventuell utvikling, minus salgssummen, er skattepliktig. Det finnes noen unntak vi skal gå inn på, men i utgangspunktet gjør dette at jo lenger du venter i et positivt marked, desto mer skattebelagt blir en på lang sikt når verdiene skal realiseres. De nye kravene i fortettings-veilederen for nybygging som; bedre isolasjon, eventuell heis og fellesinnretninger som bruker opp BYA, som tak over inngang, trapper, rampe, veranda og oppstillingsplass versus garasje, kan ”spise opp” noe av fortjenesten. Dette fordi det ikke er sikkert markedet er villig til å betale for slikt i dagens marked, i forhold til bruktbolig-markedet. Potensielt BYA til salgbare arealer går til spille til ”døde” arealer som ikke gir økonomisk avkastning. Betegnelsen for at markedet ikke følger opp forbedringer som dette, kan kalles at markedet ”lagger”. Det vil i dette tilfelle si at loven pålegger utbygger å utbedre boligene bedre i forhold til forskjellige krav som f. eks heis, ventilasjonskrav, isolasjon osv. Dette har ikke i noen særlig grad øyeblikkelig innvirkning på markedet, og påvirker ikke salgbar kvadratmeterpris noe større. Fortjenestegapet blir mindre da

utgiftene for utbygger blir større, uten at markedet belønner utbedringene. Med ”ikke salgbart areal”, menes areal som markedet ikke er villig til å betale ekstra for i forhold til sine enheter. Eks. på dette er som tidligere nevnt felles innretninger som inngang, felles gang, boder, trapper, osv.

### Casets hovedutfordringer

Lov om bygningsvesenet av 1924 definerer de første tetthetsmålene for hva minstekravet for et bebolig rom er. Dette har også sammenheng med når et plan/etasje blir ansett å være en egen etasje, samt krav for at etasjen skal være bebolig. § 126 hjemler at bygningsdeler som ikke er overdekt og fundamentert fra grunne av, ikke teller med i arealet for utnyttelsen av tomten. (Lov om bygningsvesenet 1924)

NS 848 er den første norske standarden og ble vedtatt 4. mai 1954. Noen volum- og arealbegreper ble trukket opp, samt regler for hvordan arealbetegnelser som bruttoareal, nettoareal, leieareal og dekkareal skulle måles, og når de var måleverdige (Norsk standardiseringsforbund [N S F] 1954).

NS 848 er ikke bindende for plan 151, da NS 848 ble vedtatt to år etter plan 151 var stadfestet.

Kommuneplanen er det siste juridiske bindende dokumentet for 61/130. Asker kommune begynte med generalplaner allerede på midten av 1960-tallet. Dette var datidens kommuneplaner. Kp 2011 prøver å styre arealbruken videre uten å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette gjør at kp og plan 151 lever sitt eget liv i forhold til lovverket. Dette skaper konsekvenser i forhold til hvilket lovverk som skal vektlegges ved tolkning av de forskjellige bestemmelsene fra plan 151, i kombinasjon med kp 2011. Ved tolkning av plan 151 må en legge opphevede lover til grunn for tolkningen, fordi det var datidens lover som lå til grunn da planen

ble vedtatt. I de tilfeller der kp 2011 gjelder, må den tolkes i lys av dens bakgrunnslov. Dette kan komme i konflikt med hverandre og er en utfordring for hvordan planen forvaltes i dag. (Juridisk avdeling fylkesmannen i Akershus, Marius Vannes, pers. med. 2010). Dette gjelder ikke minst med tanke på en utbygger som skal vurdere om det lønner seg å fortette eller ikke.

Plan 151 sin bygningstypologi er i vedtektene låst til å være en åpen villamessig bebyggelse med en maks størrelse på 130 m<sup>2</sup> (Asker herredsstyre 1952), mens kp 2011 har et mål om at fortetting skal skje i samspill med nabolaget gjennom høyder, lengde, grunnflate, takform og materialer. (Asker kommune 2007b) Dette er igjen avhengig av hva en definerer som nabolaget. Det finnes to forskjellige reguleringsplaner innenfor betegnelsen ”nabolaget” til eiendom 61/130 (*GIS-LINE WebInnsyn 1.2.1ASKER 2009*).

Minste tomtestørrelse har også forandret seg mye de siste 60 årene. ”Eplehage-fortetting” er et klassisk fenomen i dag, der i utgangspunktet romslige eiendommer blir fortettet sterkere enn hva som opprinnelig var tanken bak planen. Dette er mulig fordi minste tillatte tomtestørrelse har blitt betraktelig mindre med årene. Det er tvetydig hvordan begrepet ”åpen villamessig bebyggelse” skal tolkes i dag, og om kp 2011 sine bestemmelser om nabolaget fullt ut, eller i kombinasjon, er gjeldende for bygningstypologien. Dagens Utnytting 2007 trekker opp definisjonen av boligtyper. Disse er ikke nødvendigvis i samsvar med hva plan 151 la opp til av bygningstypologi i 1952. Plan 151 åpner opp for en til fire enheter per hus, og hva som da er å anse som en åpen villamessig bebyggelse i kombinasjon med kp 2011 (sine ønsker om samspill i nabolaget), er tvetydig og kan dermed komme i konflikt. Dette særlig i forhold til at begge tolkningene legger opp til en vesentlig grad av skjønn fra henholdsvis to ulike tidsperioder. Caset grenser til fire forskjellige bygningstypologier. Disse er; enebolig,

kjedehus, tomannsboliger og firemannsboliger. Dette gjør det tvetydig i forhold til hvilke kvaliteter som anses som gode og hvilke av disse skal videreføres.

Lagdeling av forskjellige planer som alene eller i kombinasjon, springer ut fra forskjellig lovverk (som igjen bryter med hverandre), er her utfordringen for å klare å tolke og forvalte planen i dag.

Hovedtypologien som er viktigst å trekke opp med hensyn til problemstillingen er utnyttelse og rommelighets-rammen i forhold til forvaltning av planene i dag. Her under:

- Bygningstypologi
- Høyder og etasjer
- Tetthet og kvadratmeter til forskjellige formål
- Tomtestruktur
- Biloppstillingsplasser, garasje og tilbygg

Rommelighet og utnyttelse vil kunne være samlebetegnelsen for de forannevnte punktene.

Markedet er det mest sentrale i forhold til løsningen som velges, men omhandles likevel til slutt i oppgaven. Dette er valgt bevisst for å gjøre markedsanalysen mest mulig nøyaktig mot rammen for hva som kan bygges i forhold til maks. rommelighet og utnyttelse. Markedet vil derfor til slutt peke ut den rommelighet og utnyttelse markedet velger å belønne høyest for 61/130 og området. Askers befolkningsrater, beliggenhet, knutepunktspolitikk og kvaliteter innledes derfor kort selv om det har mest å gjøre med markedsdelen som vil bli behandlet senere i oppgaven. Scenario om riving av 61/130 vil være en tilpasning og vurdering av hvordan

gjeldene utnyttelse, bygningsmessig og regulativt, passer inn i forhold til alternativ bruk av 61/130. Her vil markedet belønne det som gir mest avkastning. Hele oppgaven går først og fremst ut på tolkning, analyser og beregninger av tomten, med evt. riving for å åpne opp rammen for maks. utnyttelse i forhold til rommelighet og utnyttelse.

For å gjøre dette litt illustrativt er det vist i figur 1. Bakerst i figuren illustreres flere paragraftegn. Disse symboliserer bakgrunnslovene til de forskjellige bestemmelsene. Derfor skifter paragraftegnene farge. Neste lag i figuren er kp 2011 som er gul, og åpner opp for fortetting i henhold til sine bestemmelser med sin bakgrunnslov som er vist som et gult paragraftegn. Samtidig åpner kp 2011 opp for at noen bestemmelser skal gjelde fra plan 151.



Figur 1: Illustrasjon av kp 2011, plan 151, med hver sin bakgrunnslov og markedet på ”toppen”.

Denne, plan 151, er vist med en blå firkant som lenker seg tilbake til sin bakgrunnslov som er vist med et blått paragraftegn. Til slutt illustreres markedet på toppen, slik markedet blir behandlet i siste del av oppgaven. Denne er rød og rammer inn en mindre bit av hva plan 151 og kp 2011 åpner opp for. Dette fordi markedet belønner ”den smale vei” hvor fortjenesten er størst. Markedets ramme er bevist valgt med spisse tagger som kan stikke seg utenfor det planen åpner opp for.

Taggene representerer mulige løsninger som ikke er å anse som en del av rettighetsrammen, men en egen ramme som stikker seg noe ut fra planens rett. Disse løsningene kan bli mulige med disp. og utradisjonelle løsninger som planen eller lovene ikke tar stilling til. Det vil si at markedet ikke nødvendigvis belønner alle mulige utfall plan 151 og kp 2011 åpner opp for. Denne figuren kan det være lurt å se for seg når oppgavens struktur kan bli noe uoversiktlig og kompleks. Tenk deg at begge rammene skal fylles med mest mulig av temaene som omhandler rommelighet og utnyttelse. Den rammen som overgår den andre rammen er sterkest. Bakgrunnslovene er der for å passe på at man ikke fyller rammen med noe bakgrunnslovene i de forskjellige tidsepokene kan tillate. De er å anse som ”vokterne” bakerst. Til slutt kommer markedet som en ”joker” ut fra det markedet vil ha.

Dette er bakgrunnen for at oppgaven får denne hovedproblemstillingen.

## Underproblemstillinger og påstander

Oppgavens underproblemstillinger og påstander er med på å støtte opp under hovedproblemstillingen og fungerer som en rettleder da det er lett å miste tråden.

1: Hvilke rammer for tomtens utnyttelse ga den opprinnelige reguleringen, i forhold til senere reguleringer og normer for grad av utnyttelse ? Altså hva kunne bygges på 61/130 i 1952 i forhold til i 2010?

2: Når er de nye eller gamle tetthetsmål juridisk bindende hvis man fremmer en rammeplan eller byggesøknad for kommunen?

3: Kp 2011 løfter alle fortettingssoner for frittliggende boliger opp på en BYA på 20 % av tomtens nettoareal, eksklusive biloppstillingsplasser, men åpner opp for at gjeldende reguleringer med høyere utnyttelse fortsatt vil gjelde. Plan 151 med 12 % BYA, eksklusive garasjeplasser per enhet, kan gi høyere faktisk bebygde kvadratmeter ved tomannsboliger eller flere selvstendige enheter. Kan 12 % BYA da legges til grunn hvis det blir tillatt å kunne bygge tomannsbolig eller flere selvstendige enheter?

4: Hva er det mulig å bygge ut i fra en reguleringsbegrensning om to fulle etasjer og gesims- og mønehøyder på 7 m. og 9 m.?

5: Hvilke boligtyper kan oppføres på 61/130 i dag?

6: Hva påvirker utnyttelsen og fortjenesten mest i forhold til gjeldende planstatus på 61/130?

### Valg av objekt

Caset 61/130 er valgt på grunnlag av interesse, eierskap og nysgjerrighet på mulige løsninger for å utvikle eiendommen med tanke på høyest mulig avkastning. Området er fra min synsvinkel spennende og interessant da det ikke er noe klart svar på hva

utfallet kan bli. Uansett hvilke informative og normative lover, regler, forskrifter, veiledere og håndbøker fra ulike tidsperioder byggesaksbehandlerne forholder seg til og bruker som styringsverktøy, vil de ofte bryte med regelverket, forskrifter, eller veiledere.

## Framstilling:

Oppgaven er delt inn i fem deler så den skal bli mer oversiktlig og ryddig å lese.

Del 1: Betraktningsspektiv – reguleringsstatus og bestemmelser, samt et innblikk av bindende regelverk fra 1924 til 2010.

Del 2: Presentasjon av caset, innledning, tolkning av gjeldende planstatus / rettighetsramme ved bruk av verktøy fra betraktningsspektivet.

Del 3: Analyser av beregningsmetoder for kp 2011 og plan 151, analyser av tomten, tre scenarioer om mulig fortetting. Beste løsning.

Del 4: Økonomisk del om markedet, byggepriser, markedspriser, krav til finansiering og virkning på lønnsomhet ved riving versus fortetting med eksisterende bolig. Analysing av skatt og måter og unngå skatt av fortjenesten. Delkonklusjon og oppsummeringer.

Del 5: Konklusjon.



# Del 1

## Betraktningperspektiv

For å få et helhetlig inntrykk av hva som skal undersøkes i oppgaven løftes dette fram i et såkalt betraktningperspektiv.

Caset trekker opp en utnyttelses-ramme i forhold til rommelighet og utnyttelse og ser på mulighetene for å transformere en tomt på 1,768 daa., med en enebolig fra 1960 som er på 91 m<sup>2</sup> BOA. Dette skal tilpasses markedet. Med dette menes hva markedet vil gi høyest mulig avkastning i forhold til byggekostnader og markedsverdi. Dette skal gjøres innenfor gjeldende planstatus. Spørsmål som riving, tilpasning av eksisterende bolig til ny bebyggelse og eventuelt kun salg av prosjekterte boliger vil bli tatt opp. Caset går hovedsakelig ut på å trekke opp en ramme for hva som er juridisk bindende og lov å bygge på tomten i dag, og belyse kort hva som var mulig i 1952 da planen ble til. Deretter vil eksempler på dette vises i en type bebyggelsesplan for til slutt å bli satt opp mot hverandre i markedsdelen for videre analyse.

Flere planer er juridisk bindende for 61/130. Disse skal tolkes i forhold til hvilke av de som er gjeldende alene eller i kombinasjon. En vil måtte forholde seg til bakgrunnslovene fra gamle og nye planer som bryter med hverandre juridisk sett.

Plan 151 ble stadfestet i 1952 og har Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 som bakgrunnslov (Asker herredsstyre 1952). Denne loven er først og fremst beregnet for byplaner og noe for stedsutvikling. Vedtektene plan 151 stadfester er uten konkrete bestemmelser for tetthetsmål, rommelighet og utnyttelse. Dette får konsekvenser for hvordan planen forvaltes, eller hvordan planen bør forvaltes.

Man hadde et helt annet perspektiv på bestemmelser av utnyttelse i 1924 i forhold til i dag. Derfor vil dagens veileder for Utnyttning 2007 og/eller kp 2011 sin bakgrunnslov med forskrifter, bli satt i perspektiv og lagt til grunn i mye av tolkningene, spesielt i forhold til hvor mange kvadratmeter en kan bygge og hvordan en bolig måles opp i dag.

### Planstatus

Det ligger flere lag med planer og bestemmelser som påvirker rommelighet og utnyttelsen til caset. Her må en sile ut gjeldende og juridisk bindende lag og eventuelt analysere virkningene av muligheten til å velge mellom lag der det åpnes opp for dette. Historisk sett har det ligget enda flere lag til grunn, men mange av disse lagene har blitt opphevet igjennom forskjellige kp. I dag åpner kp 2011 opp for skjønn i første setning: ”Fortetting med nye boliger skal være tilpasset naboskapet. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i områdene samt bidra til en positiv videreutvikling av områdene” (Asker kommune 2007b). Ordet ”skal” er brukt, men skjønnen som det ellers åpnes opp for er ikke lett å regulere etter, eller tolke hvor bindende dette er juridisk sett. Denne setningen gjør at oppgaven vil preges av et planhistorisk syn med en noe juridisk tolkning av plan 151. Hva som har kommet til av lover og forskrifter i ettertid vil kunne belyse det offentlige tolking av planene til nå. Da plan 151 ble vedtatt fantes det ingen NS-standard eller lignende som fastla hvordan den skulle tolkes. Det fantes kun en Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 og byggeforskrifter av 15. desember 1949. I ettertid har målene for tetthet forandret seg helt fram til den siste fortettingsveilederen som kom i 2007. Forskjellige tolkninger av tetthetsmålenes forandring, samt plan 151 i kombinasjon med kommuneplaner, kan ha resultert i ulik praksis i kommunen og andre offentlige organer og ulike tillatte bygg innenfor området. Derfor bærer dette preg av skjønn og tolkningsspørsmål. En egen rammetillatelse og/eller

byggesøknad, samt tidligere forvaltning av byggesøknader, trekker opp en praksis som vi skal se nærmere på i oppgaven. Dette kan trekkes som en parallell til ”rettspraksis”.

## Endringer av reguleringsverktøy fra 1924-2010

Med endringer av reguleringsverktøy menes alt som kan påvirke tolkningen av reguleringer og hva en kan bygge på en tomt. Dette kan være ny bygningslov, byggeforskrifter, veiledere til lover, forskrifter med mer. For å forstå bakgrunnen for eldre reguleringsplaner må man se på hva som var planleggenes intensjon den gang. For å forstå hvilken faglig bakgrunn planleggerne hadde, dvs. bygningsrådet, må man se på eldre lover.

### Lov om bygningsvesenet 22. februar 1924

Det hjemles i Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 12 og 13 at bygningsrådet som tok stilling til byplaner og bygningsanliggende skulle bestå av: ”Politimesteren eller lensmann, helserådets ordfører, brannsjefen, byggingssjefen, reguleringsjefen og et tilsvarende antall fra bystyrets valgte medlemmer”. Kompetansen som den gang var viktig for bygningsrådet speiles også i § 26. Den hjemler at en skal se beliggenhet og utvikling i forhold til behovet for bebolige rom, ferdsel, brannsikkerhet, sunnheitskrav og tilfredsstillende kloakkavløp. Bebyggelsen skulle også anordnes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte spesielt så den gamle og nye bebyggelsen harmoniserte. (Lov om bygningsvesenet 1924). Dette viser at den faglige kompetansen har endret seg vesentlig de siste 86 årene, samt hva som er viktige prinsipper for regulering og planlegging.

Reguleringsverktøyene vil bli belyst i forhold til hva som er aktuelt for plan 151, kp 2011 og fortetting av det aktuelle caset.

Temaene er som følger:

- Gesims- og mønehøyder, beregningsmetoder.
- Etasjebegrensninger. Når regnes kjeller og loft som en egen etasje i forhold til den regulative utnyttelsen.

- Bygningstypologi, åpen villamessig bebyggelse og boligtyper
- Tetthet med beregning av utnyttelse til bolig i forhold til tomtens størrelse og hva som er med i beregningen sett i forhold til BYA.
- Krav til garasjeplasser

Disse temaene vil nå bli tatt opp gjennom ulike paragrafer. De ulike temaene vil omtales i flere av paragrafene.

Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 er først og fremst laget for å regulere bebyggelsen i byer. Allikevel er plan 151 underlagt denne lov da den har innslag av ulike bestemmelser for tre- og murbygninger i by, og bestemmelser for tre- og murbygninger på landet.

Temaet garasjer vil ikke bli tatt opp da det ikke finnes noen krav om garasjeplasser i denne lov.

Bygningslovens kap. 3 tar for seg byplaner. Her fanges også plan 151 inn under begrepet ”sted” som blir brukt om byplaner i § 26; ”Ved utarbeidelse av byplan skal man ha for øie stedets eller strøkets beliggenhet og utvikling og det til forholdene svarende behov for beboelsesrum, ferdselens, ildsikkerhetens og sundhetens krav, samt anbringelse av tilfredsstillende kloakkavløp. Bebyggelsen skal anordnes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte, og således at den nye og den gamle bebyggelsen kommer i harmoni med hinannen. Hvor større industri kan påregnes, bør der reguleres strøk for industrielle bedrifter.” (Lov om bygningsvesenet 1924)

Paragrafens ordlyd blir deretter vagere ved at de 8 neste punktene må ”særlig iakttas”. § 26 punkt 8 definerer at i strøk med åpen bebyggelse bør en ikke tillate mer enn to etasjer. Senere i samme punkt åpnes det opp for at vedtektene i hver enkelt plan bestemmer

om kjeller og loft skal medberegnes i etasjeantall-begrensningen og om disse blir brukt til beboelsesrom eller arbeidsrom. (Lov om bygningsvesenet 1924)

§§ 104 og 105 definerer om rommet er å regne som arbeidsrom eller beboelsesrom. (Lov om bygningsvesenet 1924)

”Beboelsesrum, d. v. s. rum til varig opphold for mennesker forbundet med nattoehold, og alle rum i beboelsesleilighet med undtagelse av de som inngår under § 106, skal tilfredstille følgende krav:...” (Lov om bygningsvesenet 1924). Av § 26 sine 8 punkter er de følgende punkter aktuelle for rommelighet og størrelse: Punkt 8 henviser til §§ 104 og 105 som definerer om rommet er å anse som bebolig eller ikke. Dette har igjen sammenheng med § 26 punkt 8 og når en etasje er å anse som en etasje i byggesøknader og reguleringer. § 104 punkt 2 krever at rommet må ha en høyde på minst 2,5 m. i eneboliger og i småhus kan høyden i rommet være nede i 2,35 m. Ved frittliggende loftbjelker regnes høyden til underkanten av disse. Punkt 3 fastslår at ved skråtak må høyden aldri bli under 1,5 m. Minst halvparten av gulvflaten må ha en høyde på 2,5 m. eller 2,35 m. i småhus og enebolig. Punkt 5 slår fast at et rom må ha en bredde på minst 1,8 m. og et areal på minst 6 kvadratmeter for at dette skal kunne defineres som et rom i den regulative- og lovens forstand (Lov om bygningsvesenet 1924).

§ 105.

” 1. Arbeidsrum d.v.s. rum som er bestemt til varig opphold for mennesker, men ikke inngår under § 104, så som butikker, kontorer, verksteder, skal tilfredstille de under § 104 opstilte krav” (Lov om bygningsvesenet 1924). Hovedforskjellen er at gulvet kan ligge lavere i § 105 enn i § 104. Det stilles også forskjellige krav til isolasjon og vinduer. Dette går jeg ikke mer inn på.

Kap. 3 om byplaner § 26 punkt 9, sier at en bør fastsette forholdet mellom ubebygde og bebygde strøk. Her nevnes bl.a. at en kan

bestemme hvor stor brøkdel av hver enkelt tomt som skal kunne bebygges. (Lov om bygningsvesenet 1924)

Kap. 8 § 71 punkt 5: ”Bygnings høide mot gate måles fra gatens regulerte midtlinje til skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten. Har bygningen mansardtak, måles høiden til takknekket. Er gaten skrå, måles høiden fra dens middelhøide foran bygningen, idet der ved hjørnebygninger tas hensyn til hver fasades lengde mot gate. Hvis bygning støter umiddelbart til offentlig plass, bestemmer bygningsrådet fra hvilket punkt høiden skal regnes.” (Lov om bygningsvesenet 1924). Denne målereglen er mest egnet i bystrøk. Allikevel definerer paragrafen om ”steder” at; der taket ”knekker” skal være det øverste punktet man måler til. Videre viser loven også en forståelse for at en må legge til grunn andre måleregler dersom veien skråner. Her kommer middelhøyde foran bygget som en egen særregel for å jevne ut forskjellene for høydene i hver ende av bygget for en skrå gate.

§ 72 sier at hvis en utnytter maks. bestemt gesimshøyde, skal takets helningsvinkel ikke være over 40 grader. Hvis gesimsen ligger lavere enn maks. høyde kan taket få den form og vinkel som er ønskelig, så lenge det ikke er skjæmmende i forhold til nabobygninger eller for seg selv. (Lov om bygningsvesenet 1924)

Her blir spørsmålet hvor mye mindre enn maks. gesimshøyde som skal til for å velge vinkel og form på taket. Holder det med 10 cm.? 30 cm.? 1 m.? Mer korrekt: hvor stor prosentandel av ikke-benyttet gesimshøyde være, for selv å velge vinkel og form? Dette tar ikke loven stilling til.

Kap. 8, § 113. Denne sier at det i utgangspunktet ikke må oppføres trebygninger i byer hvis ikke noe annet er bestemt gjennom de enkeltes vedtekter. I begrensede områder for beboelse med åpen bebyggelse kan det tillates trebygninger. Trebygninger defineres i §

113: ”Ved trebygning forstås bygning hvis yttervegger ikke er opført av helt ildfast materiale.” (Lov om bygningsvesenet 1924) Det vil si at et hus som har noen deler utvendig som ikke er ildfast materiale, er per lovens definisjon et trehus.

§ 114 1. ”Trebygninger må ikke innta større grunnfalte enn 150 kvadratmeter i by og 250 kvadratmeter på landet.” (Lov om bygningsvesenet 1924) Det er altså en maks. størrelse på trebygninger i by og på landet.

§ 114 2. ”Ingen trebygning må oppføres med mer enn 2 etasjer. Loftet over 2. etasje må ikke innredes til beboelsesrum, arbeidsrom eller ildstedsrom. Dog kan enkelte rum innredes med bygningsrådets samtykke når det anvendes elektrisk lys samt elektisk oppvarming eller centralvarme. Kjeller må på flatt terreng ikke innredes beboelsesrom eller arbeidsrom. I skrående terreng tillates dog sådanne rum nåde for disse opstilte krav (jfr. §§ 104 og 105) tilfredstilles uten at grunnmuren løftes mer enn 0,5 m. over grunnens høyeste punkt.” (Lov om bygningsvesenet 1924) Her ser en at vilkårene for å ta i bruk loft som en ekstra etasje, uten at den teller i etasjeantallet, ser ut til å være følgende: elektrisk lys og oppvarming, eller sentralvarme. I kjeller skilles det mellom flatt og skrående terreng. I skrått terreng stilles samme krav som til loft samt at grunnmuren ikke løftes mer enn 0,5 m. over grunnens høyeste punkt. Det vil si at de omtalte paragrafene sammen kan åpne for to fulle etasjer til boligformål, pluss muligheter for beboelsesrom på loftet samt mulighet for beboelsesrom i kjelleren. Dette kan visuelt oppfattes som fire plan/etasjer, men regulativt er dette innenfor det en kaller to fulle etasjer. Dette er i følge § 26, punkt 8, opp til vedtektene i den enkelte reguleringsplanen å bestemme.

Reguleringsverktøyet sin høydebegrensning i forhold til gesims- og mønehøyde i meter, setter også en ramme for antall etasjer som er mulige.

§ 114 3. ”Høiden til hovedgesims må ikke overstige 7 m, og ingen utvendig trevegg må være høiere enn 9 m.” (Lov om bygningsvesenet 1924) Dette gjelder kun for trebygninger.

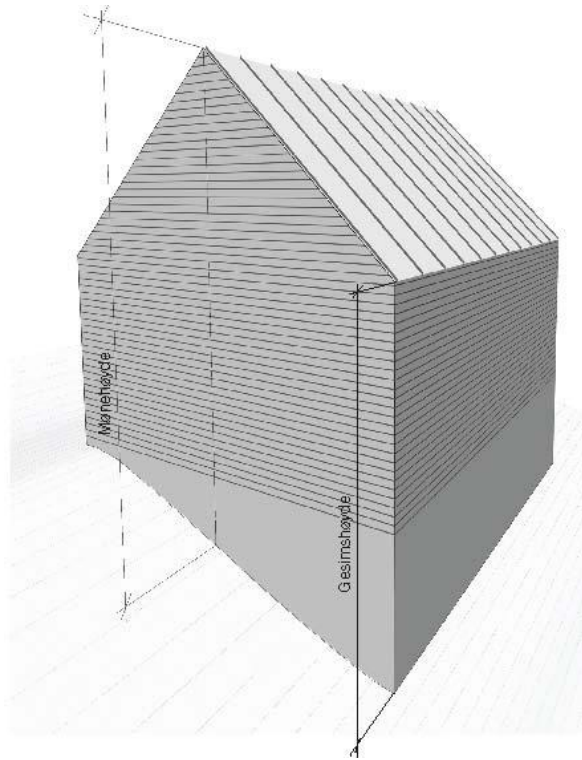
§ 114 4. ”På 2-etasjes trebygning må ikke oppføres takopbygg.” (Lov om bygningsvesenet 1924)

Det er her to mulige tolkninger av § 114. 3. Den ene er at hovedgesimsen ikke på noe område må overstige 7 m. og at en utvendig trevegg ikke må være høyere enn 9 m. Dette kommer av at ”treveggen” kan fortsette videre fra mønehøyden over 7 m. og opp til gesimspunktet som kan bli over 9 m. Derfor står det at en trevegg ikke må være over 9 m. Det bemerkes at betegnelsen ”møne” ikke nevnes i denne sammenheng i loven, men dette er min tolkning av hvordan en trevegg kan bli over 9 m. ved en gesimshøyde på 7 m. og samtidig være i tråd med lovens ordlyd.

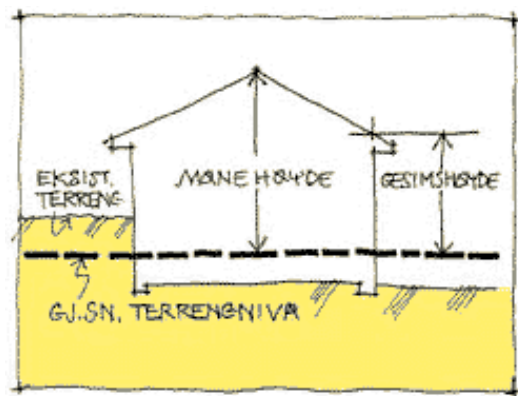
Den andre mulige tolkningen er at hovedgesimsen ikke må være over 7 m. og at en utvendig trevegg ikke må være over 9 m. Ordet mønehøyder er ikke brukt her. Det vil derfor være naturlig å tenke seg til at denne begrensningen på 9 m. er en maks. høyde. Dermed åpnes det opp for andre beregningsmetoder av gesimshøyde på 7 m. Dette for at gesimshøyden på 7 m. skal kunne overskride 9 m. For eksempel middelhøyde av gesims, eller gjennomsnitt av terrenget.

For å få litt oversikt over ”målemetoder” er dette vist i figurene 1.1 - 1.6 som viser de forskjellige beregningsmetodene visuelt. Det er også satt opp noen regnestykker på s. 11 for å tolke hva meningen bak § 114 3 og 4 kan ha vært.

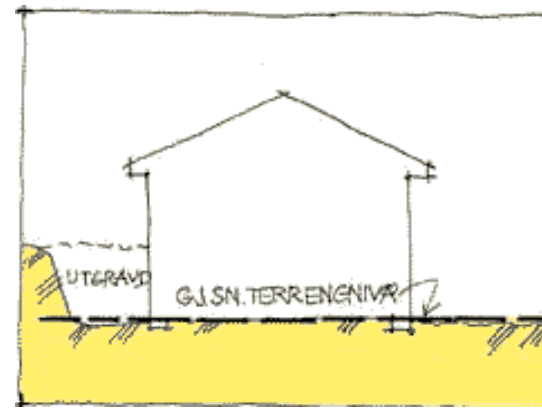
Figurene 1.1- 1.6: Viser hvordan de forskjellige beregningsmetodene for å måle gesims- og mønehøyder, resulterer i forskjellige høyder, samt noen med samme bygningsvolumer. De framhever også at beregningsmetodene kan gi store forskjeller i resultat ved store høydeforskjeller.



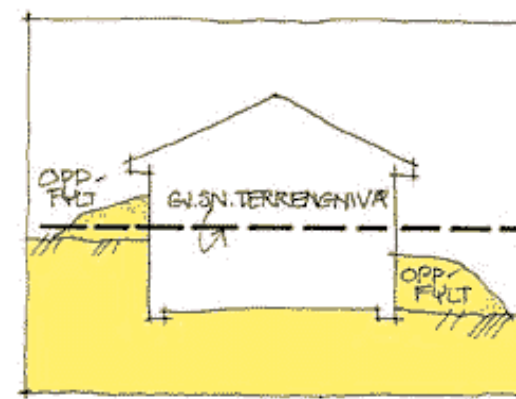
Figur 1.1: Viser målemetoden *maks. høyder* i fallende terreng. Gesimshøyden blir vesentlig høyere i forkant enn bakkant av bygget i fallende terreng (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).



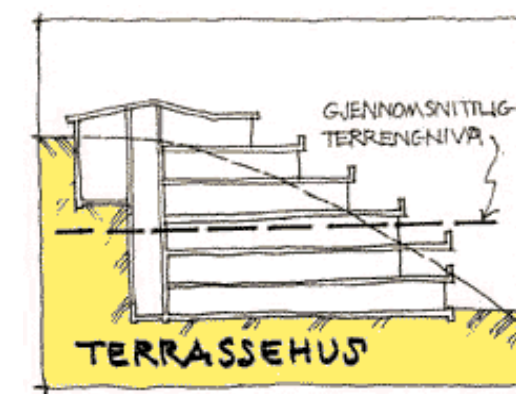
Figur 1.2: Viser hvordan gesims- og mønehøydene blir beregnet ved å legge til grunn målemetoden *middelhøyde*, om gjennomsnitt av terreng ved fallende terreng (Miljøverndepartementet 1997).



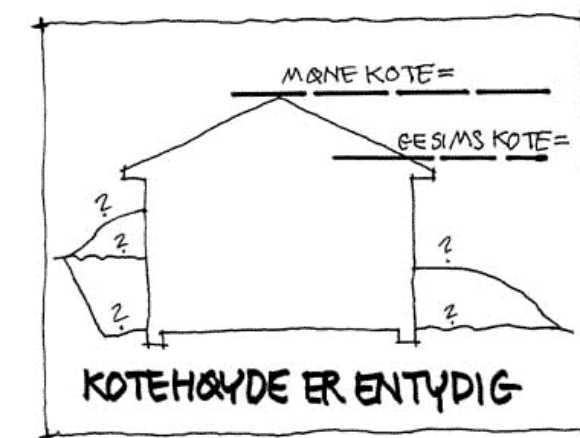
Figur 1.3: Viser hvordan beregning av høyder påvirkes hvis det fjernes masser i bakkant av huset. Huset har det samme volumet som i figur 1.2. Det vil si at husenes volum er identiske, men høydene for gesims og møne blir høyere i dette tilfellet (Miljøverndepartementet 1997).



Figur 1.4: Viser hvordan gjennomsnitt av terreng blir betraktelig høyere ved å fylle opp terrenget rundt boligen. Dette fører til at den gitte gesims- og mønehøyden beregnes fra gjennomsnitt av terreng og gir bygningen enda mer volum ved samme høydebegrensning som i figur 1.2 og 1.3. Høydene for gesims og møne blir i dette tilfellet lavere. (Miljøverndepartementet 1997).



Figur 1.5: Er et eksempel på hvor mye beregningsmetoden gjennomsnitt av terreng, kan ha å si ved sterkt skrånende tomter eller ved bygging opp etter fjellskrenter. Her kommer det tydelig fram at metoden for måling kan ha mye å si for bygningens totale volum og måleverdige kvadratmeter (Miljøverndepartementet 1997).



Figur 1.6: Viser at ved å "låse" planens gesims- og mønehøyder i kodehøyder har det ikke noe å si om en velger å fylle opp eller grave ut terrenget rundt boligen. Kotehøyder blir derfor sett på som entydige (Miljøverndepartementet 1997).

Nå vil det bli vist to regnestykker. Disse regnestykkene skal vise om man ved maks. gesimshøyde på 7 m. kan ha flere etasjer enn ”to fulle etasjer”. Altså to fulle etasjer samt bebolige loft- og kjellerrom. Først vil jeg legge fram generelle fakta som gjelder for alle regnestykkene.

Det var ikke lett å finne ut av minstekrav til etasjeskille, da forskriftene kun inneholder minstekrav i forhold til hvor mye etasjeskillet skal tåle. Tykkelsen vil da variere fra grunnfalte til grunnfalte. Jeg fant så å si ingen etasjeskiller på under 0,25 m på skissene i Asker kommunes byggesøknadsarkiv under arkivøkene. Tykkelsen på etasjeskillet er i disse regnestykkene derfor satt til 0,25 m.

Lov om bygningsvesenet hjemler i § 114. 2 at hus med to fulle etasjer også kan ha en kjeller til beboelsesrom. Minstekravet her er at alle tre etasjene som tidligere nevnt, minst har en høyde på 2,35 m. pluss tre etasjeskiller.

Til grunn for regnestykkene ligger det at terrenget er skått. § 114. 2 definerer også når en tomt er skrå. Den sier at høyden mellom terrenget på baksiden av kjeller og opp til 1.etasje ikke må være mer enn 0,5 m. Videre henvises det til at kravene for bebolig rom og arbeidsrom i §§ 104 og 105 skal være oppfylt. ”§ 104. 8. Gulvets overkant skal for beboelsesrum og for rum som står i umiddelbar forbindelse med beboelsesrum ligge over det bygningen omgivende terreng (gate, gårdsrum eller forhage). Rum hvori gulvet ligger lavere, kan alene anvendes efter hjemmel i vedtekt og under iakttagelse av de betingelser som der fastsettes.” (Lov om bygningsvesenet 1924) Det ser ut til at gulvets overkant ikke skal ligge under terrenget, men over ”omgivende terreng”. Dette blir umulig i skrått terreng da bakkant av kjellergulvet alltid vil bli liggende under terrenget. Denne paragrafen vil være umulig å oppfylle ved bebolig rom i kjeller. Den kan tolkes dit hen at

forkant av bygget i fallende terreng skal ligge over terrenget og ikke senkes videre ned i terrenget som vist i figur 1.4. For regnestykkene går vi ut i fra at terrenget foran kjeller ikke skal senkes ned eller fylles opp på *framsiden* av bygget.

#### Regnstykke nr. 1

Det første regnestykket tar utgangspunkt i utregningsmetoden *maks. høyde*, (altså ikke middelhøyde) som vist i figur 1.1.

7 m. tillat gesimshøyde som maks. høyde.

1,5 m. minstekrav i loftetasjen  
+0,25 m. etasjeskille  
+2,35 m. minstehøyde for 2. etasje  
+0,25 m. etasjeskille  
+2,35 m. minstehøyde for 1. etasje  
+0,25 m. etasjeskille til kjeller  
+2,35 m. minstehøyde for kjeller  
= 9,3 m. fra gesims ned til terrengets laveste punkt rundt huset  
- 7 m. tillat gesimshøyde som maks. høyde  
= 2,3 m. overskredet gesims

Det framgår av dette regnestykket at det ikke er mulig å få til to fulle etasjer samt bebolig kjeller og loft, uten å justere terrenget rundt bygningen. Det kan altså bli mulig hvis en senker eller fyller opp kjellers forside og bakside slik at maks. høyde ikke overgår 7 m. Det var trolig ikke meningen med loven at terrenget skulle fylles opp foran den bebolige kjelleretasjen jf §§ 104 og 105.

Hvis loftet fjernes blir gesimshøyden allikevel på 7,8 m. og overskrider allikevel maks. gesims med 0,8 m.

Hvis kjelleren fjernes, men ikke loftet, ender vi opp med en gesimshøyde på 6,95 m. og holder oss da under lovlig maks. gesims på 7 m.

#### Regnstykke nr. 2

I regnstykke nr. to vil utregningsmetoden *middelhøyde* bli lagt til grunn som § 71.5 åpner opp for. Dette er en variant av figur 1.2. Det er ikke gitt noen definisjon på middelhøyde i forhold til bygningstypologien vi her er ute etter. Mitt utgangspunkt for middelhøyde vil her være høyden til boligen målt fra hvert hjørne og opp til gesims. Altså, for et firkantet bygg vil en legge sammen alle høydene til hjørnene og dele på fire. Dette er gjort for å imøtekomme at loven åpner opp for bebolige etasjer i kjeller eller loft ved maks. gesims på 7 m. Regnstykket vil være helt likt regnstykket nr. 1 utenom beregning av kjellerens høyde som vil bli annerledes når man benytter middelhøyde. Jeg legger til grunn at byggets to hjørner *foran* er på lik høyde, og at byggets høyder *bak* er på lik høyde. Av den grunn deles regnstykket på to, ikke fire. Dette vises gjennom dette regnstykket:

2,35 m. minstehøyde for kjeller  
– 0,5 m. kjellervegg som kan stikke opp over terrenget  
= 1,85 m. terreng høyde i bakkant av bygget  
+ 0 m. terreng høyde foran bygget  
1,85 / 2 for å finne hvor mye man kan trekke fra gesimsberegning  
= 0,925 m. man kan trekke fra gesimsberegning

Ved beregning av middelhøyde kan man dermed måle 0,925 m. opp fra terrenget før man begynner å beregne gesimshøyde. Dvs. at man kan trekke fra 0,925 m. fra regnstykke nr. 1, slik at gesims i regnstykke nr. 2 overskrides med kun 1,375 m. med to fulle etasjer og bebolig kjeller og loft.

Hvis loftet fjernes blir gesimshøyden på 6,875 m. Man holder seg da innenfor maks. lovlig gesims på 7 m. med to fulle etasjer og bebolig kjeller.

Hvis kjeller fjernes, men ikke loftet, blir gesimshøyden 6,025 m. Man holder seg også i dette tilfellet innenfor maks. lovlig gesims på 7 m.

Ved høyder på 6,025m. og 6,875 m. kan en også øke etasjehøyden fra 2,35 til 2,5 m. og/eller øke loftet sin høyde som i disse regnestykkene har en minste høyde på 1,5 m.

### Oppsummering

Disse regnestykkene viser at ved å legge middelhøyde til grunn kan en velge mellom kjeller eller loft innefor en gesimshøyde på 7 m. Lov om bygningsvesenet hjemler at ingen trebygning skal ha en gesimshøyde på over 7 m. Samtidig er det hjemlet at loft og eller kjeller i tillegg til to fulle etasjer, kan tillates å brukes til beboelsesrom hvis vedtektene i reguleringsplanen åpner opp for det. Det kan trekkes den slutning at lovgiver må ha tenkt at høyden skal beregnes på en annen måte enn fra gesimpunktet og ned til det laveste punktet i terrenget i skrått terreng.

Spørsmålet en da vil stille seg er: Hvor mye terreng må det være i bakkant for at en skal kunne bygge to fulle etasjer, samt kjeller og loft og samtidig holde seg innenfor begrensningen på 7 m.?

Svaret framgår av regnestykke nr.1. Her framgår det at gesimshøyden overskrides med 2,3 m. For å ”midle” ut denne høyden uten å kunne fylle opp terrenget i forkant, som vist i figur 1.4, må en fylle opp og/eller ha et terreng med en høyde på 4,6 m i bakkant. Hvis terrenget blir minst 4,6 m. høyt i bakkant av boligen vil en muligens her gå over til en annen boligtype som terrassehus, som i figur 1.5, eller en annen boligtype. Dette fordi de to etasjene i bakkant av terrenget ikke vil få muligheten til å ha noen vinduer,

inngang eller lignende i bakkant av kjeller og 1. etasje. Det er tvilsomt om Lov om bygningsvesenets hensikt var å legge opp til trehus i så bratt terreng allerede fra 1924.

### Beregning av areal

Kap. 7. 8de avsnitt. ”Regler for beregning av areal og avstand. § 126.1. I en bygnings areal medregnes altaner, karnapper og andre utbygg, for så vidt de er overdekket og fundamentert fra grunnen av.” (Lov om bygningsvesenet 1924) I dette kap. hjemles det at prosentandelen av tomtens areal ikke blir brukt opp ved å bygge altaner, karnapper eller andre utbygg hvis de ikke er opparbeidet og fundamenter fra grunnen av.

### Byggeforskrifter 1928

”Forskrift til supplerings Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924”. Forskriften besto av to deler. A; forskrifter om materialer og konstruksjoner med mer, og B; forskrifter og oppgaver (Forskrift om materialer og konstruksjoner m.m. 1928). Det står i disse forskriftene ikke noe om de temaene denne oppgaven omtaler og vil derfor ikke behandles videre.

### Byggeforskrifter av 15. desember 1949

Denne forskriften besto av 2 bind. Bind 1 tar opp alminnelige bestemmelser og bind 2 tar opp generelle tekniske forskrifter (Byggeforskrift 1949). I denne lov står heller ikke noe om oppgavens utvalgte temaer og vil derfor ikke behandles videre.

### NS 848

Den første norske standarden ble vedtatt 4. mai 1954. Standarden fastla noen areal- og volumbegreper for bygg. Standarden trakk også opp regler for hvordan dette skulle måles. Arealbetegnelser som bruttoareal, nettoareal, leieareal og dekkareal ble til. Ordet måleverdige kvadratmeter ble også brukt for første gang. Praksis syntes å være at et plan/etasje med en tilgjengelig (åpen) høyde på

1,5 m. eller mer var måleverdige kvadratmeter (Norsk standardiseringsforbund [N S F] 1954). NS 848 sier ikke noe mer om oppgavens temaer, og vil ikke behandles videre.

### Midlertidig tillegg til byggeforskrifter av 15. desember 1949 bind 3 vedtatt 1. desember 1965.

Byggeforskrifter 15. desember 1949 bind 3 kap. 42. reviderer Bygningslovens § 72. Denne byggeforskriften tar i § 1 opp en definisjon for beregning av etasjeantall. Den sier at loftetasjer som brukes til rom til varig opphold skal regnes med i etasjeantallet.

§ 2 hjemler at bygg som ligger tilbaketrukket fra vei måles i forhold til planert terreng.

§ 2 tar også for seg skrått terreng og hjemler at ved skrått terreng skal høyden måles fra terrengets gjennomsnittshøyde langs bygning (Byggeforskrift bind III 1965). Beregning av areal blir nevnt på nytt og ordbruken er mer moderne, men den har samme innhold.

Kap. 50. omhandler trebygninger og hjemles som Bygningslovens § 73, men i Lov om bygningsvesenet 1924 er dette § 114 2, 3 og 4. Disse paragrafene hjemler det samme innholdet kun med et mer moderne språk og en ny setning om at det ikke er tillat med nedskjæringer i takflaten (Byggeforskrift bind III 1965).

### Byggeforskrift 1. august 1969

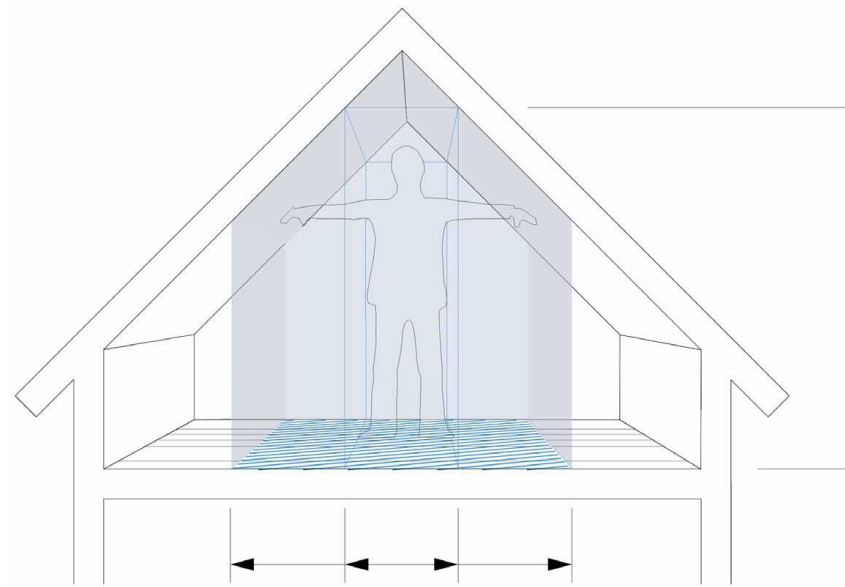
I kap. 26 ble etasje-definisjonen igjen endret. Under etasjeantall og høyder hjemles det at kjeller skal være med i etasjeantallet hvis himlingen er høyere enn 1,5 m. over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Loft skal også være med i etasjeberegningen hvis det innredes som rom for varig opphold og disse rommene er større enn 1/3 av bygningens grunnflate (Byggeforskrift 1969).

Bygninger som ligger tilbaketrukket fra vei skal måles på samme måte som i byggeforskrift 1949, bind 3 vedtatt 1. desember 1965. Her er det ingen forandring. Altså et bygg måles ned til planert terreng eller gjennomsnitt av planert terreng hvis det ligger i skrått terreng (Byggeforskrift 1969).

Utnyttingsgraden fikk en ny definisjon. Denne var at brutto gulvareal til bebyggelsen skal beregnes i forhold til brutto grunnareal, som ofte er selve tomten pluss halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv. Maks. kan det i beregningen legges til 10 m. utover fra selve tomten. Det åpnes her opp for at både planen og reguleringsplanen skal kunne angi en utnyttingsgrad. Det blir altså bestemt at brutto gulvareal skal ligge til grunn for beregning av utnyttingsgraden. Hvilke arealer som var måleverdige ble ikke bestemt. Praksis tyder på at tilgjengelig takhøyde på 1,5 m. eller mer var måleverdig og var med i bruttoarealet (Byggeforskrift 1969).

#### NS 3940

NS 3940 erstatter NS 848 og ble vedtatt juni 1979. Definisjon av bruttoareal videreføres og er den samme som i NS 848. Hva som er måleverdig kvadratmeter er endret. "Arealer er måleverdige når de er tilgjengelig, har gulv og høyde på minst 1,7 m. i en bredde på minst 0,3 m." (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007). Dette vil si at det må være fri høyde på minst 1,7 m. og fri bredde på minst 0,3 m. For å gjøre det litt enklere er dette illustrert i figur 1.7. Det er altså rektangelet rundt menneskets kropp under taket som skal ha en høyde og lengde på minst 1,7 m. og 0,3 m.



Figur 1.7. Bilde av et loftsplan med et rektangel rundt et menneske. Rektangelets størrelse avgjør hvor mye av loftets areal som er måleverdig (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).

NS 3940 2. utgave av juni 1986 punkt 4 endrer igjen hva som skal medberegnes i bruttoareal og derfor hva som er måleverdig. Her endres måleverdig kvadratmeter til en fri høyde på minst 1,9 m. og en fri bredde på minst 0,6 m. (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).

Figur 1.7 viser hvordan en måler høyden og bredden innefor rektangelet til mennesket.

#### Byggeforskrift 1985

Byggeforskrift 1985 ble satt i kraft 1. januar 1985.

Utnyttingsgraden og definisjon av bruttoareal ble ikke endret fra byggeforskrift av 1969 eller NS 3940. Beregning av etasjer var den samme, men det kom en ny måte å beregne etasjer på. Den definerte bl.a. begrepet "innskutt mellometasje". Denne mellometasjen teller med i etasjeantall når arealet overstiger 20 % av bruttoarealet til etasjen under. Beregning av bygningens høyde ble ikke endret i denne lov. Byggeforskriften satte derimot en ny

måte å beregne gesimsens høyeste punkt på. Denne var at hvis taket har en brystning som stikker mer enn 300mm opp over taket ved brystningen, regnes høyden til toppen av brystningen som gesimshøyden. Gesimsens nedre punkter er uendret. Dette vil si at en ark eller raft som dekker en del av fasaden, teller likt som om hele takets gesims var løftet like høyt som arken eller raftet. Her kan det se ut som om rommeligheten ikke står i forhold til beregningenes begrensninger. "Mønehøyden" presiseres også her og er satt til overkant av møne. Denne skal også måles i forhold til planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen (Byggeforskrift 1985).

#### Byggeforskrift 1987

Byggeforskrift 1987 ble satt i kraft i mai 1987. Her endres kap. 22 om grad av utnytting. Bebyggelsesplan eller reguleringsplan skal angi tillatt bebygd areal, eller tillatt bruksareal eller tillatt tomteutnyttelse (TU). For eneboligeiendommer åpnes det opp for at det kan stilles krav om minste uteoppholdsareal per boenhet for første gang (Byggeforskrift 1987).

I denne lov defineres ordet "tomt" som det arealet reguleringsplan eller bebyggelsesplan har avsatt til byggeområde (Byggeforskrift 1987). Det vil si at det er det regulative avsatte området som er grunnlag for beregninger av tomtens utnyttelse og ikke nødvendigvis tomtens hele og fulle fysiske størrelse.

Byggeforskriften definerer begrepet "tillatt bebygd areal". Denne tar utgangspunkt i tomtens størrelse og angir hvor stor prosent av tomtens areal som kan utbygges. Dette kan også kombineres med etasje- eller høydebegrensninger (Byggeforskrift 1987).

"TU" definerer hvor mye som er tillat å utnytte som bruksareal i forhold til tomtens størrelse i prosent.

Uteoppholdsareal er arealer som ikke brukes til parkering eller kjøring, og som ikke er bebygd, overbygd del av terrasser eller takterrasse (Byggeforskrift 1987).

Beregning av bebygd areal er likt som i NS 3940.

Beregningsmetoden for bruksareal har fått noen tillegg. Disse er bl.a. at for hver 3. ”høydemeter” regnes det bruttoareal uavhengig om det er et gulv med en egen etasje. Altså, hvis man i en etasje har en takhøyde på 9 m. regnes det som tre ganger så mye bruksareal (Byggeforskrift 1987). Loven begynner altså å beregne potensielle kvadratmeter inn i beregningsmetoden for BRA.

Åpent overbygd areal som går mer enn 1 m. utover overkant av takoverdekningen regnes med i bruksarealet (Byggeforskrift 1987).

Der himlingen ligger mer enn 1,5 m. over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes dette med i bruksarealet. Der himlingen ligger mellom 0,5 m. til 1,5 m. over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes halvparten av bruksarealet med i byggets areal (Byggeforskrift 1987).

For høyder og etasjeberegninger er alt likt som i byggeforskriften fra 1985.

#### [Forskrift om krav til byggverk – TEK](#)

TEK 97 ble satt i kraft 1. juli 1997. I § 3-1 presiseres hensikten med denne til å være å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Nå kan graden av utnyttning settes i bestemmelsene i reguleringsplan og bebyggelsesplan som før, men også i kommuneplanens arealdel. Dette er nytt. Her presenteres tre nye beregningsmåter. § 3-2 fastslår at de overnevnte planene skal angi en eller flere av de tre beregningsmetodene:

Metode 1: Prosent bebygd areal (%-BYA).

Metode 2: Tillatt bruksareal (T-BRA).

Metode 3: Prosent tomteutnyttelse (%-TU) (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997).

§ 3-3

Minste uteoppholdsareal beholder samme innhold, men forkortes til MUA (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997).

§ 3-4

Beregningsregler for metodene er som følger:

Metode 1. Prosent av BYA bestemmer hvor mye av tomtens areal som maksimalt kan bebygges. Hvis det er ønskelig å regulere høyden kan denne bestemmes i planen (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997).

§ 3-5

Metode 2. T-BRA beregnes etter NS 3940, men har de samme unntakene som nevnt i byggeforskrift av 1987. Det har kommet med at uinnredete volumer også skal regnes med i beregningsgrunnlaget hvis de tilfredstiller krav til høyde og bredde (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997).

§ 3-6

Metode 3. Prosent av TU bestemmer forholdet mellom bruksareal og tomtearealet (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997).

Her blir volumene ofte det samme i forhold til måleverdige kvadratmeter, men muligheten til å utforme høydene i forhold til grunnflaten kan her være fleksibel. Høydebegrensningene kan være frie eller begrenset.

§ 3-7

Bruksareal under terreng bestemmes i den enkelte plan om skal medberegnes i bruksarealet eller ikke.

Høydebegrensninger kan fastsettes i forhold til planert terreng, men også i forhold til kotetall (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997). Fastsetting av høyder til kodetall framgår av figur 1.6.

§ 3-11

Parkeringsbehovet skal løses og vises i byggesøknaden. Areal til parkering inngår i beregningen for grad av utnyttning (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997). Det er nytt at arealer til parkering tar av utnyttelsesgraden for tomten, og at byggesøknaden skal vise hvordan parkeringen løses.

§§ 4-1 og 4-2 TEK 2. utgave.

Målerregler for etasjeantall og høyder revideres totalt, da etasjeantall ikke lenger er egnet som styringsverktøy for planbestemmelser. Det bestemmes at møne og gesimshøyder eller fastsetting av høydekoter blir det nye grunnlaget for beregning. Alle måleverdige plan som inneholder hoveddel skal medberegnes som egen etasje (Forskrift om krav til byggverk - TEK 1997).

#### [Grad av utnyttning 1. juli.2007](#)

I Utnytting 2007 blir BYA brukt opp til blant annet biloppstillingsplass, bygningsdeler som ligger høyere enn 0,5 m. over planert terrengs gjennomsnittsnivå, arealer under utkragende bygningsdeler som terrasser og balkonger, og åpne overbygg over bygningens fasadeliv som har under 5 m. frihøyder under seg (Miljøverndepartementet kommunal- og regiondepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007). Det nevnes kort at Utnytting 2007 åpner opp for at reguleringsplanen kan angi boligtype. Dette skal minske tolkningstvilen. Det bemerkes kort at utnyttning 2007 definerer ”boligtyper” som blir tatt opp under bygningstypologi. § 4-2 omtaler beregning av høyder på skrående tomter. ”På flate tomter og tomter med lite eller middels fall bør høyde fastsettes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt



bygningen” (Miljøverndepartementet kommunal- og regiondepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).

”På sterkt skrående tomter bør høyde fastsettes i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikke gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyde måles fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng”(Miljøverndepartementet kommunal- og regiondepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).

### Oppsummering

Lov om bygningsvesenet av 1924 var først og fremst beregnet på byplaner og noe i forhold til ”steder”.

Høyder ble i denne lov låst i møne og gesims. Loven tar opp problematikken rundt om gaten er skrå og legger opp til å regne middelhøyde av fasade ut mot gaten. Etasjeantall var også en regulativ måte å begrense byggets høyde i kombinasjon med gesims- og mønehøyde. Det var opp til vedtekten i den enkelte reguleringsplan å bestemme om kjeller og loft talte med i etasjebegrensningen, eller om de kunne komme i tillegg uten å utgjøre en hel etasje i regulativ forstand. Om arealet var bebolig og tilfrestilte krav til å være et rom, spilte også inn på om det ble medberegnet som en egen etasje. På tross av at kjeller og loft var å anse som bebolig var det allikevel vedtektene til planen eller det offentliges forvaltning og tolking av vedtektene, som var endelig avgjørende for om kjeller og loft talte med i etasjebegrensningen. Altså tolkning av vedtektene i planen skulle avgjøre om bebolig kjeller og loft medberegnes i etasjebegrensningene eller ikke. Åpen bebyggelse skulle helst bare være opp til to etasjes hus. Det var også en begrensning om at trehus ikke skulle ha gesims høyere enn 7 m. og ikke ha en trevegg høyere enn 9 m. Det var en maks. begrensning på grunnflate for trehus på 150 kvadratmeter i by og 250 kvadratmeter på landet.

Hvor mye man kunne bygge på en tomt skulle planen ta stilling til og angi i prosent av tomtens størrelse. Det som skulle medberegnes i bebyggelsens prosent størrelse var bygningsareal medregnet altaner, karnapper og andre utbygg, hvis de var overdekket og fundamentert fra grunnen av jf § 126 1.

NS 848 kom i 1954. Standarden definerte bruttoareal, nettoareal, leieareal og dekkareal, samt regler for hvordan dette måles. Ordet måleverdige kvadratmeter kom også på banen.

Byggeforskrift av 1949 bind 3 vedtatt 1965 tar opp hvordan en skal måle høyder som ligger tilbaketrukket fra vei. Her defineres det nedre punkt til å være planert terreng. Ved skrående terreng defineres for første gang gjennomsnitt av terreng langs bygningen direkte i loven. Her kan praksis av Lov om bygningsvesenet ha blitt hjemlet på bakgrunn av hvordan høydeberegninger ble praktisert. Loftetasjer som er tilbaketrukket og brukes til varig opphold skal alltid telle med i antall etasjer. Nedskjæringer i takflatene tillates ikke på trebygg. Definisjonen om rom er i det helhetlige lik, men har endret seg noe i forhold til minstemål for skråtak. Et skråtak skal ikke skjære bort mer enn 1/8 av kubikkmassen under rommets minimumshøyde på 2,5 m., eventuelt 2,35 m.

Byggeforskrift 1969 endrer bestemmelsen om etasjer. Kjeller skal medberegnes i antall etasjer hvis det er 1,5 m. fra himlingen og ned til gjennomsnitt av planert terreng rundt bygget. Loft er også med i etasjeantallet hvis det utgjør 1/3 eller mer av arealet på etasjen under, og hvis loftet brukes til oppholdsareal. Her ser vi at loven går inn og tar fra kommunene muligheten til å bestemme dette i vedtektene. Loven ser ut til å bli mer preseptorisk i forhold til beregning av kjeller- og loftetasje. Det kommer et nytt utnyttingsbegrep som heter brutto gulvareal. Brutto gulvareal til bebyggelsen skal beregnes i forhold til brutto grunnareal som ofte er selve tomten, pluss deler av tilstøtende arealer, men maks. 10 m.

av tilstøtende areal. BRA sin utnyttelse kan altså beregnes prosentvis på grunnlav av mer, og eventuelt mindre, enn din egen tomts areal.

NS 3940 ble vedtatt i 1979. Her endres definisjonen for et måleverdig areal til å være fri høyde på minst 1,7 m. og fri bredde på minst 0,3 m. 2. utgave av NS 3940 vedtatt 1986 endrer igjen måleverdig areal til å kreve en fri høyde på minst 1,9 m. samt en bredde på minst 0,6 m. For å gjøre det hele litt enklere et frihøyde og bredde vist i figur 1.7. Tegningen viser hvordan høyden og bredden for måleverdige kvadratmeter måles fra 1979 og fram til dagens Utnytting 2007.

Byggningsforskrift av 1985 kommer med en ny definisjon av hva en etasje er. Innskutt mellometasje på over 20 % av arealet av etasjen under, utgjør en egen etasje. Gesimsens høyeste punkt endres til å være helt opp til brystninger, hvis de er over 30 cm. høye. Mønehøyden er satt til å være punktet over mønene. Det vil si at ”utspring” som raft og takoppløft som er over 30 cm. over taket teller som gesimspunktets høydebegrensning.

Byggningsforskrift av 1987 kommer med tre nye måter å beregne utnyttelse på. Disse kan brukes, alene eller i kombinasjon, i en eller flere planer. Metodene er tillatte bebygd areal, tillatte bruksareal, og TU. Den kommer også med en ny måte å regulere minste uteoppholdsareal per enhet på for eneboliger, for første gang. Begrepene som her er nevnt defineres med regler for utregning. Ordet tomt defineres også her.

TEK 97 definerer tre nye beregningsmetoder som kan brukes alene eller i kombinasjon. Disse er prosent bebygd areal (%-BYA), tillatt bruksareal (T-BRA) og prosent tomteutnyttelse (%-TU). De defineres med regneregler, men nå kan dette også fastsettes direkte i kommuneplanens arealdel og ikke bare i reguleringsplan og

bebyggelsesplan. Minste uteoppholdsarealer per enhet får forkortelsen MUL og det legges opp til at denne skal brukes som verktøy i bestemmelsene. Det skal bestemmes i den enkelte plan om bruksareal under terrenget skal helt, eller delvis, medberegnes i BRA. Det åpnes opp for å kunne bruke høydekoter som begrensning for gesims og møne. Løsning på parkeringsplasser skal vises i byggesøknaden. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Etasjeantall blir ansett som et dårlig verktøy å bruke i bestemmelser.

I Utnytting 2007 er det mer som regnes inn i BYA enn i noen av de tidligere beregningsmetodene.

Ordet bør er brukt i begge bestemmelsene om beregning av høyder for flate, middelsfall og skrående tomter. Dette er første gang en veileder har lagt opp til at en ikke bør fastsette høyden i forhold til gjennomsnittsnivå rundt bygningen på en skrå tomt, men heller rundt en lav og middels skrående tomt.

## Bygningstypologi

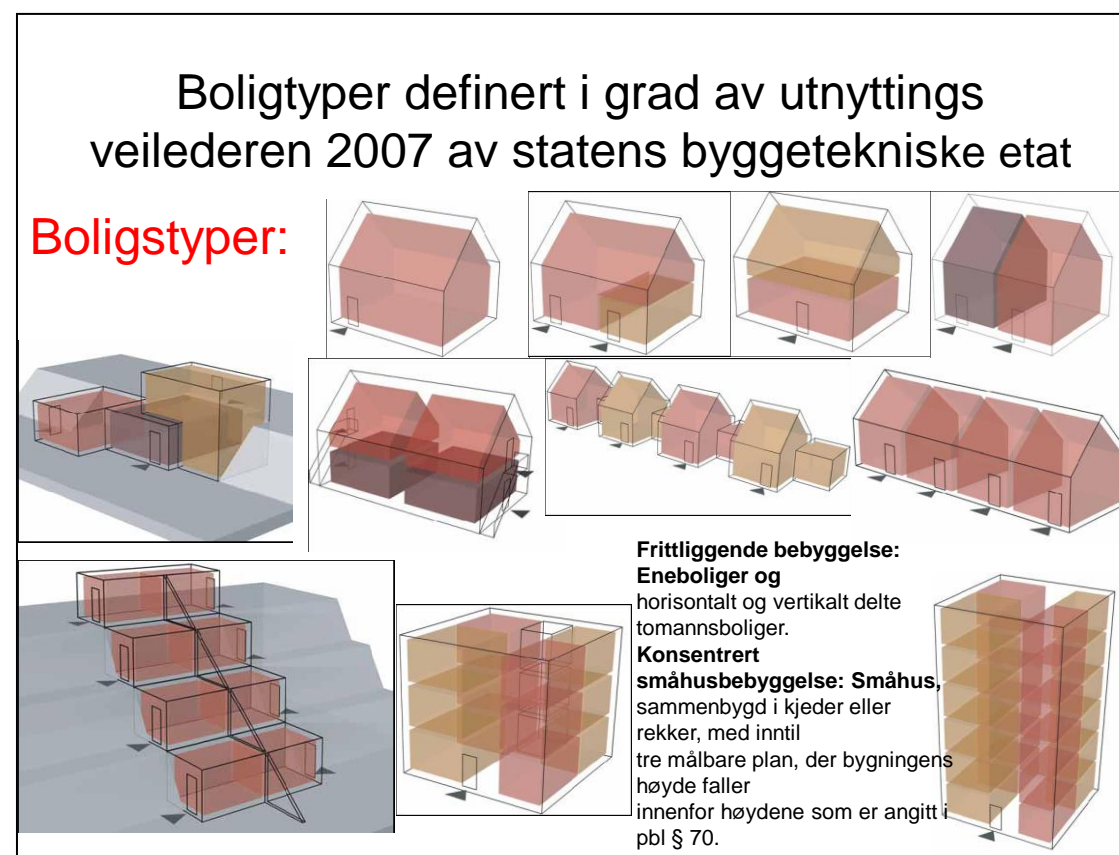
I følge Utnytting 2007 er det kun boligtypene som vist i figur 1.8 som finnes planmessig. Det kan sies mye om dette, men det går jeg ikke videre inn på. Boligtypenes navn er beskrevet fra øverst til venstre og mot høyere. På den øverste linjen: enebolig – enebolig med selvstendig sekundærleilighet – horisontaldelt tomannsbolig – vertikaldelt tomannsbolig.

Neste linje inneholder: tremannsbolig – firemannsbolig – kjedehus (som kan ha bebolig areal mellom hverandre i de små enhetene) – rekkehus.

Den nederste raden består av: terrassert bebyggelse – lavblokk (4 eller flere enheter, maks 4 etg.) – høyblokk (4 eller flere enheter, og over 4 etasjer).

Utnytting 2007 skiller mellom hvilke boligtyper som kan bygges i frittliggende bebyggelse og hvilke som kan bygges i konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor frittliggende bebyggelse kan eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger som er horisontaldelt eller vertikaldelt oppføres. Innenfor områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan småhus i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, bygges der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt jf § 70 Pbl

(Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).



Figur 1.8: Utklipp av definisjon av boligtyper

(Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007)

## Tomtestruktur

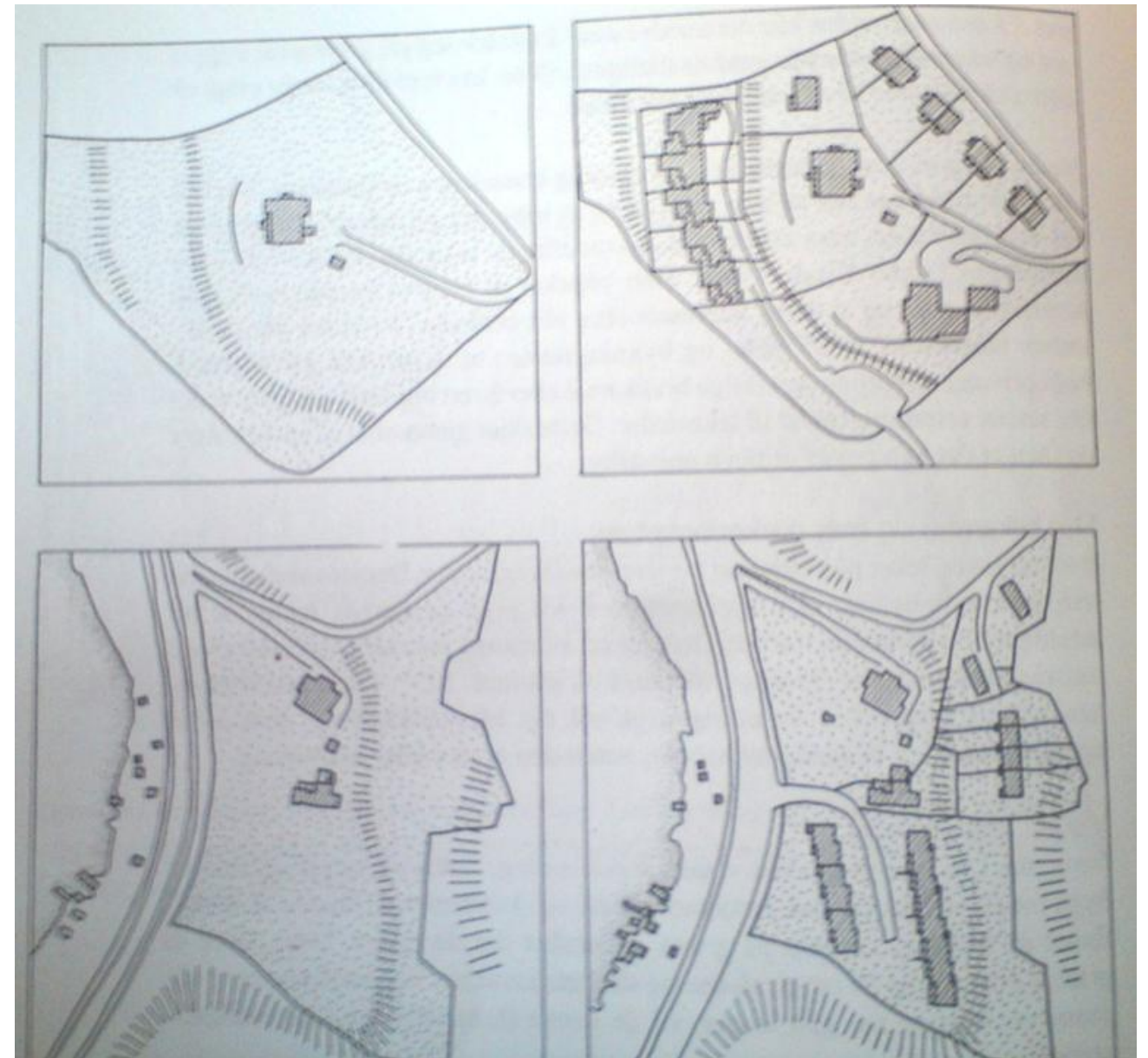
Karakteren til et område kan bli påvirket av strukturen på tomtene. Veistruktur og kommunens tekniske hensyn bestemmer ofte tomtestrukturen mer enn bevisste valg. I mange byer og tettsteder skjer boligfortetting over tid og et område blir ikke alltid bygd ut over en og samme tidsperiode. Tomtestørrelser kan endre seg og bli overstyrt av kp. Dermed kan et sammenhengende område bli delvis fortettet i forhold til forskjellige tidsepokers tomtestruktur og ønsker. Her kan til og med tomten få så stor verdi at den gamle bebyggelsen økonomisk sett bør rives fordi dagens kp eller reguleringsplan legger opp til en ”hardere” fortetting, rommelighet og utnyttelse.

Tomtenes fysiske utforming og plassering vil påvirke valg av boligtype og kvaliteten på uteoppholdsarealer. Momenter av betydning er blant andre tomtens topografi; er tomten flat, skrånende eller skålformet, stor, liten eller smal, i hvilken himmelretning heller den, om den grenser til vei eller annen bebyggelse. En skrånende tomt egner seg kanskje mer for terrassert bebyggelse eller konsentrert bebyggelse mot store høydeforskjeller enn en flat tomt. En flat tomt kan være godt egnet for spredt småhusbebyggelse eller en mer konsentrert bebyggelse med flere enheter. ”Smale tomter kan gi mer sammenhengende bebyggelse mot offentlig vei enn brede tomter” (Miljøverndepartementet 1997). ”Smale og lange tomter kan gi skjermede utearealer på hagesiden” (Miljøverndepartementet 1997). En tomt som er vest- eller sørvendt er mer egnet for utbygging enn tomter som er nord- eller østvendt.

I takt med befolkningsøkningen i byer og tettsteder, og et ønske og krav om ubebygde områder, har dette påvirket tomtestørrelsene til å bli mindre. I 2009 var 1/3 av Asker kommunes geografiske område avsatt til bygging (Asker kommune 2007b).

### ”Eplehagefortetting”

Av figur 1.9 ser vi eksempler fra Oslo hvordan to store tomter har blitt fortettet og utparsellert i flere omganger. Det bygges i begge eksemplene tettere for hver gang. ”Dette anses som et kaotisk resultat” (Bjørneboe 2000). Hvis en ikke tenker helhetlig kan det føre til lite ensartet byggeskikk og unødvendig mye areal til vei og annet. Grønne områder blir gjerne ubetydelige. Den opprinnelige boligen kan også risikere å pådra seg verdireduksjon fordi området får en annen karakter, mister utsikt, får økt støy, markedet belønner kvadratmeterprisen til den nye bebyggelsen innen for samme område som kan svekke tomteverdien til den opprinnelige boligen osv. Fortetting av romslige tomter har ofte utgangspunkt i eiers private ønsker, familiesituasjon og økonomi (Bjørneboe 2000). Dette er i fagterminologien kalt ”eplehage-” eller ”svigersønnfortetting”.

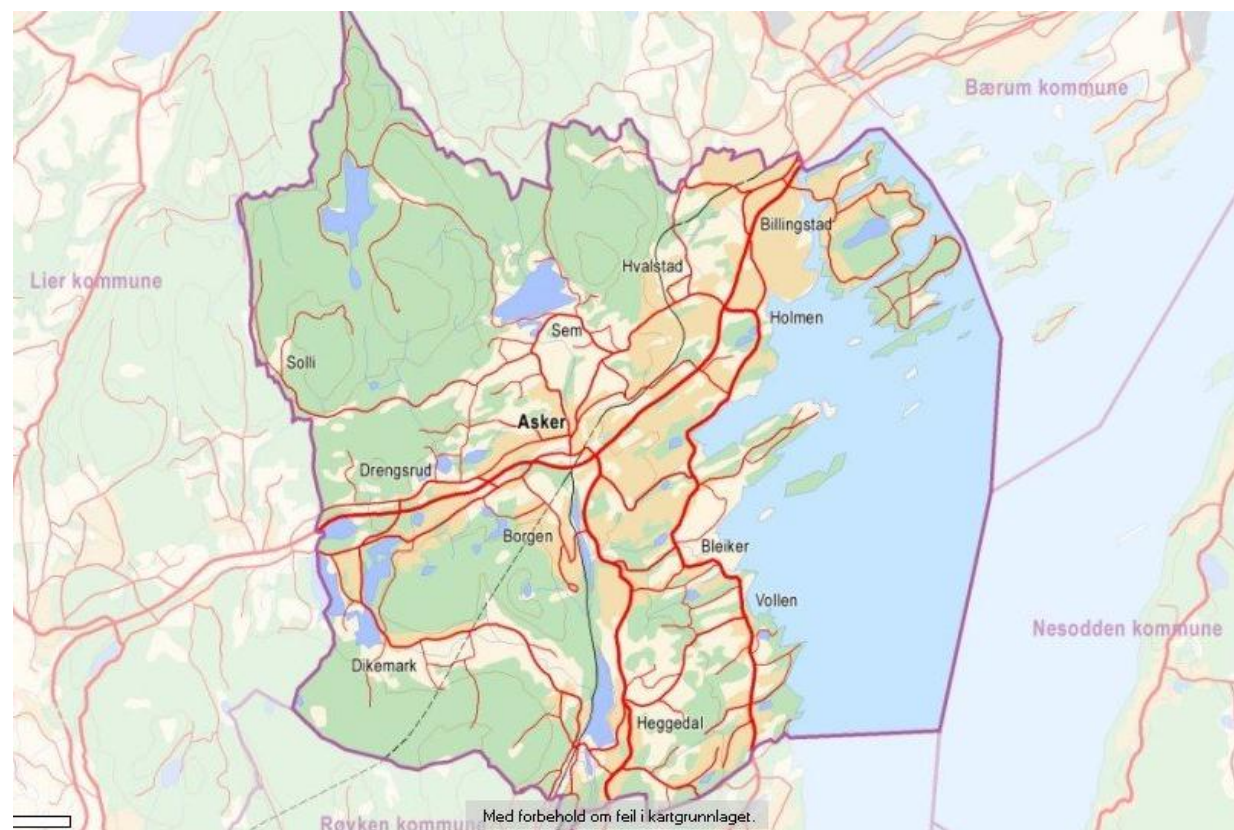


Figur 1.9: Bilde av to store tomter i Oslo kommune som er fortettet over tid, også omtalt som ”eplehagefortetting” (Bjørneboe 2000).

## Del 2

### Identifisering og lokalisering

Caset er Gamle Røykenvei 20 1386 Asker, og identifiseres som Gårdsnr. 61, bruksnr. 130, kommune nr. 0220 (61/130) i matrikulær forstand (*GIS-LINE WebInnsyn 1.2.1ASKER 2009*). For å oppnå helhet og struktur innledes det først generelt om Asker kommune. Videre belyses stedet Gullhella der 61/130 ligger, deretter plan 151 som område og til slutt 61/130 som eiendom. Dette for å gi en helhetlig innledning og for å gi bakgrunnskunnskap om Asker kommune i forhold til markedsdelen som tas opp i del 4.



Figur 2: Grunnkart over Asker kommune og tilgrensende kommuner (*GIS-LINE WebInnsyn 1.2.1ASKER 2009*).

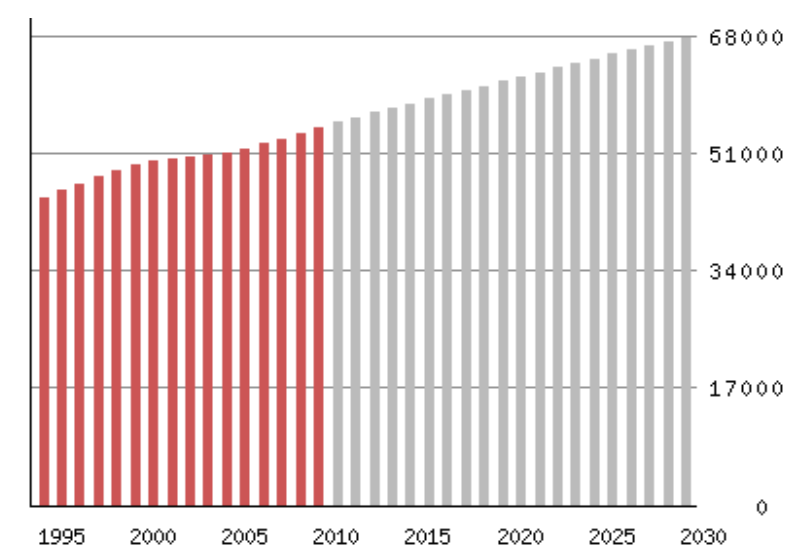
### Litt om Askers geografiske plassering

Asker kommune er ca. 100 km<sup>2</sup>. Dette utgjør til sammenlikning ca. halvparten av størrelsen til Bærum kommune, (Statistisk sentralbyrå 2009b). Asker kommune ligger i Akershus fylke og grenser til Røyken kommune i sør, Lier kommune i vest og Bærum kommune i nord. Askers østre kommunegrense går seg langs Oslofjorden og ”grenser” her til Nesodden kommune som vist i figur 2. Asker kommune ligger ca. halvannen mil sørvest for Oslo (*GIS-LINE WebInnsyn 1.2.1ASKER 2009*).

### Innbyggertall, prognoser og arealandeler

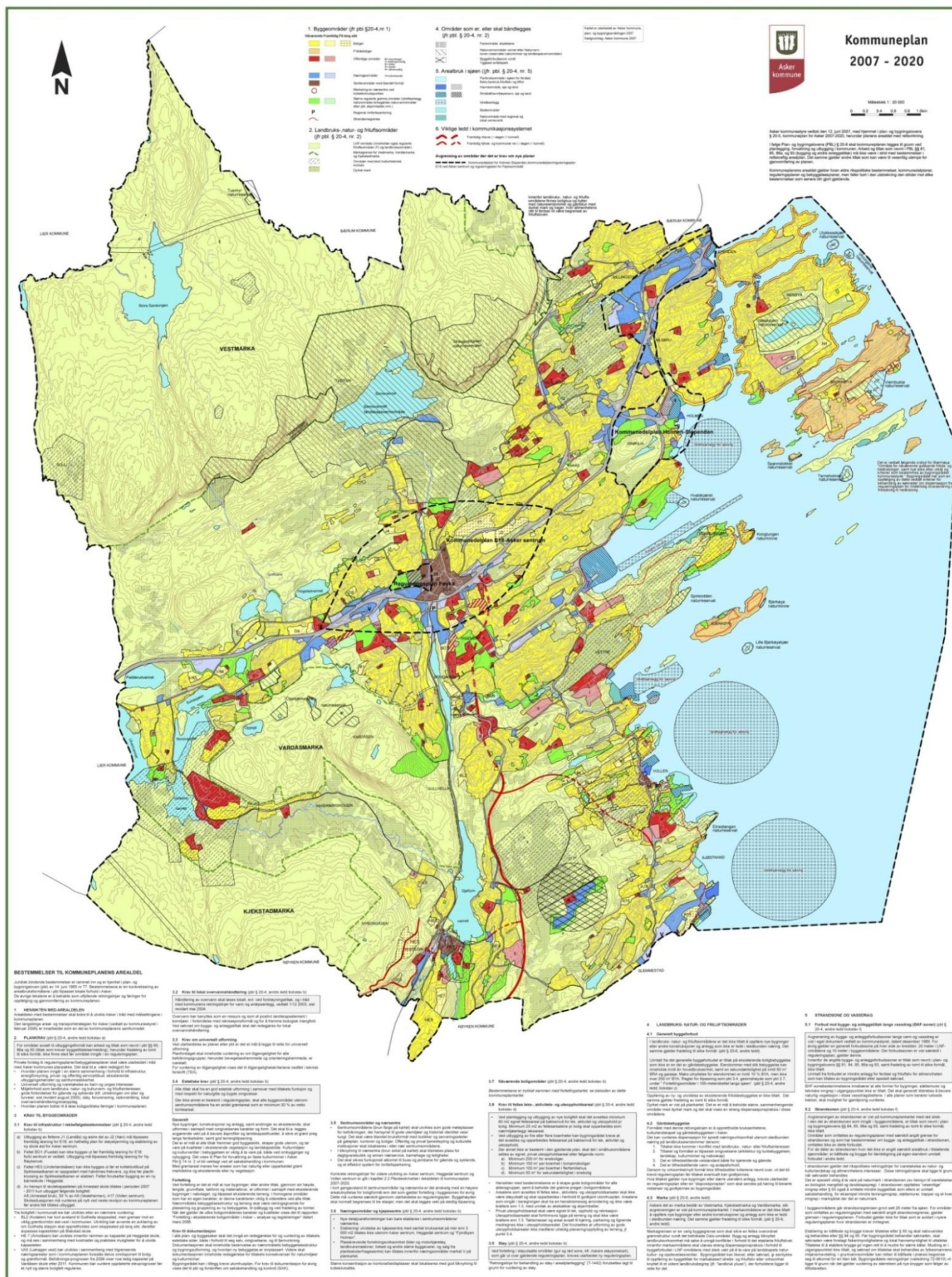
I 2009 var innbyggertallet 53.756 mennesker. Det er en forventet befolkningsvekst på 14.244 på 20 år, altså 26.5 % som tilsier ca 1.32 % i året, dette er vist i figur 2.1 (Statistisk sentralbyrå 2009b). Asker kommune har like stor forventet befolkningsvekst i prosent som Oslo kommune (Statistisk sentralbyrå 2009c).

Folkemengde 1995-2009 og framskrevet 2010-2030<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Framskrivning basert på alternativ MMMM (middels vekst)

Figur 2.1: Historisk 1995- 2009 og framtidig 2010- 2030 befolkningsmengde for Asker kommune (Statistisk sentralbyrå 2009b).



Figur. 3: Kommuneplanens arealdel (Asker kommune 2007c).  
(vedlegg nr.1 bakerst i oppgaven)

### Kort om kommuneplanens arealdel

Kp kommer til å bli avgrenset i sitt omfang for å drøfte det som er mest relevant for caset. Asker kommune er preget av å ha vært styrt av partiet Høyre over lengre tid. De siste fire periodene har Lene Conradi sittet som ordfører (Asker kommune 2009). Høyere hadde ca. 40 % oppslutning ved sist valg (Statistisk sentralbyrå 2009b). Kp rulleres en gang hvert fjerde år, men skal samtidig være forutsigbar og langsiktig og det planlegges derfor tre rulleringsperioder framover. 1/3 av kommunens areal er avsatt som byggesone, mens hele 2/3 består av skog- og jordbruksområder (Asker kommune 2007b).

Asker kommunestyre vedtok den 12. juni 2007, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5, kommuneplan for Asker 2007- 2020. Bestemmelsene til kp 2011 er tilpasset spesielt for de lokale forholdene i kommunen. Den består av fem punkter som er juridisk bindende og hjemlet i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 (Pbl 1985).

Punkt 1 omhandler hensikten med arealdelen, som er å utvikle Asker i tråd med mål i kp. Det henvises også til at den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker, vedtatt februar 2006 av kommunestyret, som også er innarbeidet.

Punkt 2 omhandler plankrav og at private reguleringsplaner/bebyggelsesplaner skal være i tråd med planpakken til kommunen. Punkt 3 omhandler krav til byggeområder med underpunkter som: ”3.1 krav til infrastruktur / rekkefølgebestemmelser, 3.2 overvannshåndtering, 3.3 universell utforming, 3.4 estetiske krav, 3.5 sentrumsområder og nærsentra, 3.6 næringsområder og kjøpesentra, 3.7 nåværende boligområder, 3.8 krav til felles leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal, 3.9 støy”. Det siteres i denne oppgaven kun til de underpunktene (innenfor punkt 3; krav til byggeområder), som kan ha eller vil være relevant for 61/130.

Disse underpunktene er som følger: ”3.2. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl §20-4, andre ledd bokstav b). Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningsiltak, og i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, sist revidert mai 2004. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering” (Asker kommune 2007c). Universell utforming har fått en sentral rolle innen planleggingen de siste årene. ”3.3 krav om universell utforming. Ved utarbeidelse av planer etter Pbl er det et mål å legge til rette for universell utforming. Planforslaget skal inneholde vurderinger av om tilgjengeligheten for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede og orienteringshemmede, er ivarettatt. For vurdering av tilgjengelighet vises det til tilgjengelighetskriteriene nedfelt i TEK. ” (Asker kommune 2007c). Estetiske krav kan fort påvirke rammen vi skal trekke opp. Som vi skal se vil noe bero på skjønn, mens noe er krav om eksakte minstekrav i andeler i prosent. ”3.4 Estetiske krav (pbl §20-4, andre ledd bokstav b). Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakenes funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Der

ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområder ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal. Generelt nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal bl.a. legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter, å sikre et grønt preg langs ferdselsårer, samt god terrengtilpasning.

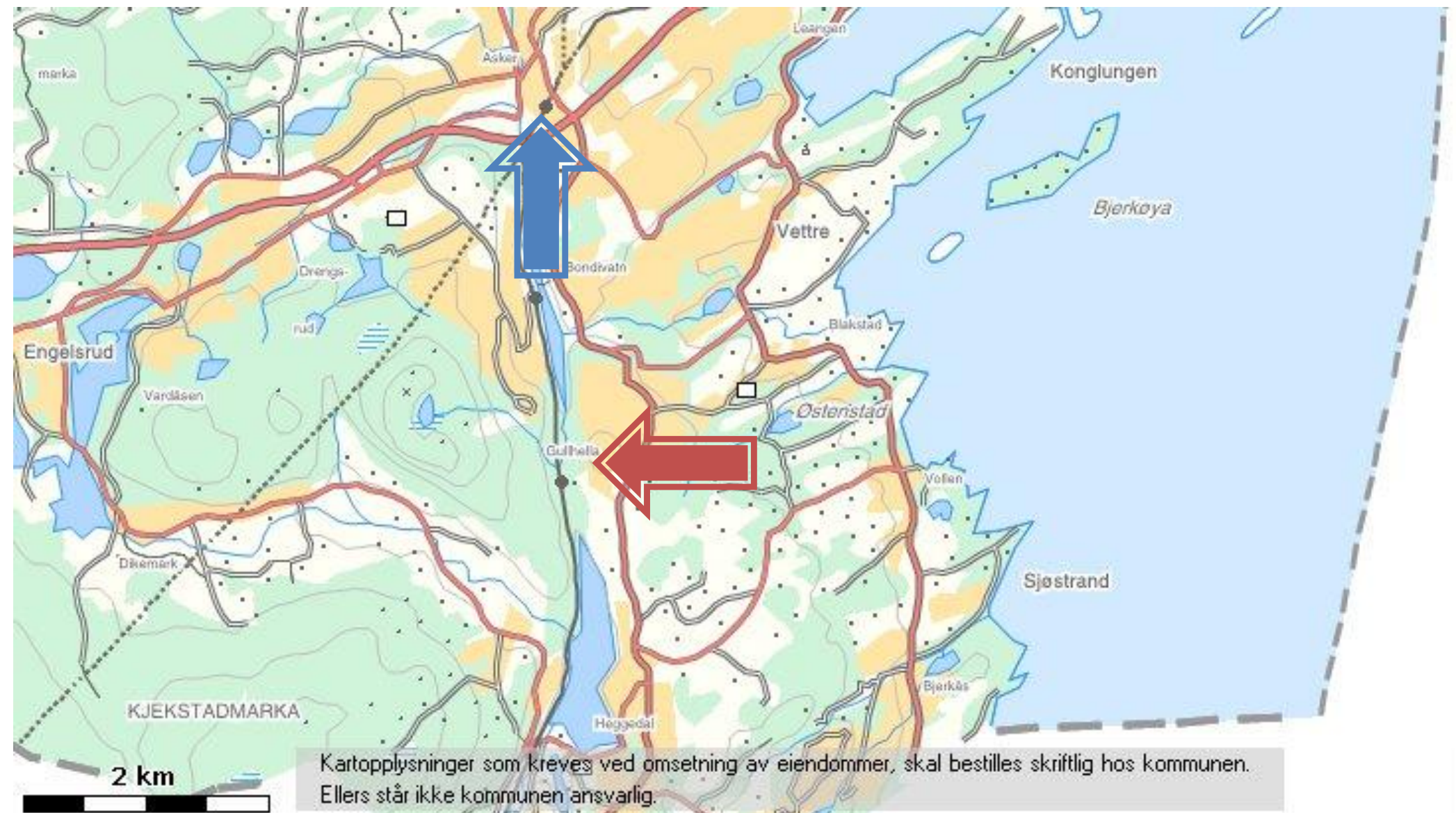
Det er et mål at alle tiltak fremmer god byggeskikk, skaper gode uterom, og tar vare på kvaliteter i eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturmiljøer og kulturverdier i bebyggelsen er viktig å ta vare på, både ved ombygginger og nybygging. Det vises til plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker. Pbl § 74 nr. 2 vil bli vektlagt ved all saksbehandling i kommunen. Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon” (Asker kommune 2007c). De nevnte kravene ovenfor fantes ikke da plan 151 ble vedtatt og kan ha noe å si for økonomien i dagens eiendomsutvikling da det er et krav til å følge de nevnte punktene i kp 2007. I kp 2007 settes det fokus på sterk fortetting i mindre tettsteder som Heggedal sentrum, fjordbyen Holmen og Asker sentrum, samtidig som de ønsker å bevare homogene områder og deres lokale karaktertrekk. Til grunn for denne tankegangen ligger miljøhensyn og behov for regional tenkning i forhold til areal- og transportstrategier. Landbruks-, natur-, friluft- og reindrifts-områder (LNFR -områder) utgjør en stor del av Asker kommune og dette ønskes ivaretatt videre (Asker kommune 2007b). Gullhella har også potensial som et mindre tettsted med gode kollektive knutepunktsforbindelser og med rom for fortetting, allikevel er ikke Gullhella gjenstand for sterk fortetting i kp 2007.

## Identifisering og lokalisering av objektet

Gamle Røykenveien 20 blir heretter omtalt som den matrikulære identifikasjonen 61/130. 61/130 ligger sør for Asker sentrum og i retning av Oslo. Figur. 4 viser lokaliseringen til 61/130 med en rød pil. Asker sentrum sin lokalisering vises med en blå pil.

Knutepunktspolitik har kommet mer og mer på dagsorden de siste årene. Det har blitt sett på som et miljøvennlig tiltak å fortette

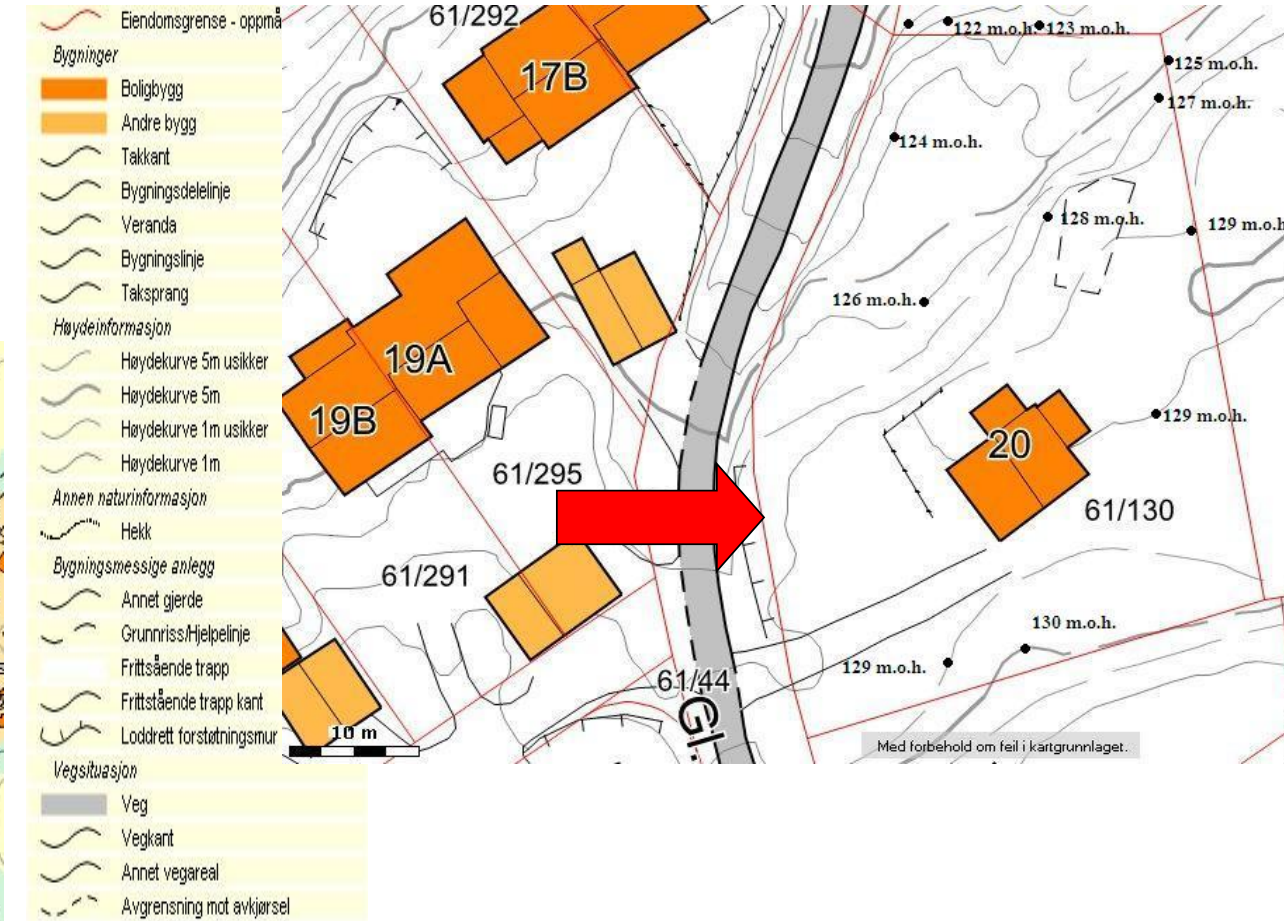
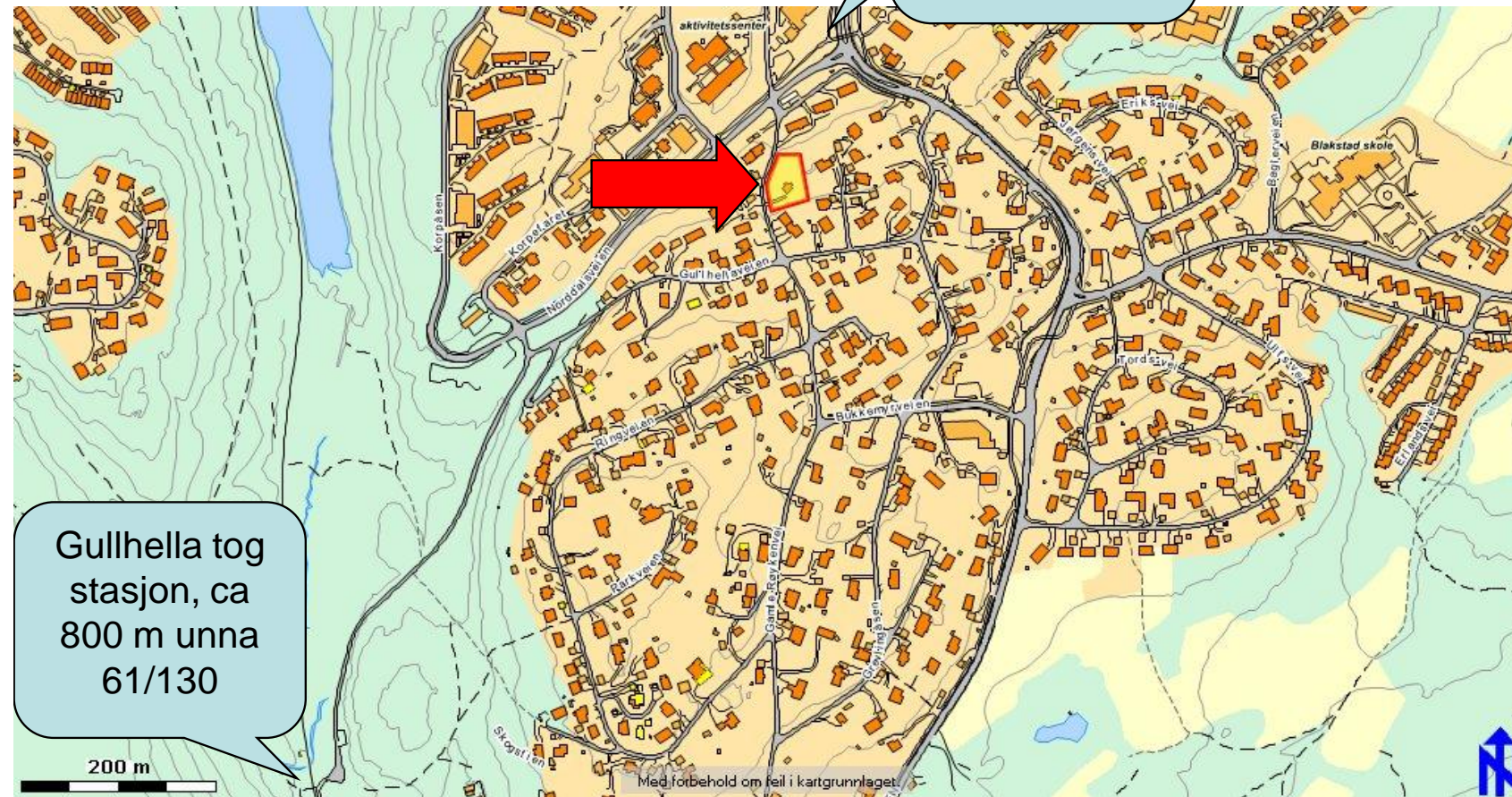
800 m. til Gullhella togstasjon (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).



hardere rundt kollektive knutepunkter så bl.a. pendlere og andre arbeidende skal velge kollektiv transport framfor eksempelvis hvert sitt kjøretøy. Figur. 5 viser derfor minste avstand til kollektive knutepunkter. Det er ca. 150 m. til Gullhella bussholdeplass og ca.

Figur 4: Utsnitt av grunnkart over Asker kommune med rød pil på Gullhella og blå pil på Asker sentrum i retning mot Oslo (Asker kommune 2007c).

# Kollektive knutepunkter



Figur 6: Grunnkart med utsnitt av 61/130 med rød pil og med egne påtegninger av høydekurver i m.o.h. (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

Figur 5: Grunnkart utsnitt over Gullhella med rød pil på 61/130, samt påtegninger til nærmeste buss og togstasjon (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

I følge kommunens geografiske informasjonssystemers kartdata (GIS) er 61/130 på 1,7681 daa.. Figur. 6 viser tomtens topografi som er bratt og har to større flater med ca. fire m. høydeforskjell. Den minste flaten ligger mellom kotemeter 124 og 125 (m.o.h.) og den største flaten er mellom kotemeter 128 og 129 m.o.h. Tomten ligger mellom 121 – 130 m.o.h. (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009). Egne observasjoner på tomten tilsier at det er et dekke med jord, leire og småstein opptil ca. 30 cm. over grunnfjellet.

## Kort om eksisterende bebyggelse på 61/130

Takster og kvadratmeter med verdier av eksisterende bolig vil bli beskrevet i markedsdelen som kommer i del 4 av oppgaven. Oppmåling og verditakst av 61/130 er gjort i 2005 av tømrmester Truls Stokker og målingene er gjort i henhold til NS 3940. En stk. enebolig fra 1960 med kjeller på 55 m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA) og 45 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

- 1. etg. bod med utgang til terreng på 10 m<sup>2</sup> BTA og 8 m<sup>2</sup> BRA.
  - 1. etg. bolig med 55 m<sup>2</sup> BTA, 49 m<sup>2</sup> BRA og boligareal (BOA).
  - 2. etg. 44 m<sup>2</sup> BTA og 42 m<sup>2</sup> BRA og BOA.
- Sum bygning: 164 m<sup>2</sup> BTA, 144 m<sup>2</sup> BRA og 91 m<sup>2</sup> BOA (Stokker 2005)

Den røde pilen på figur 7 viser et ortofoto med økonomisk kartverk sine grenser som et eget "lag" med røde linjer.



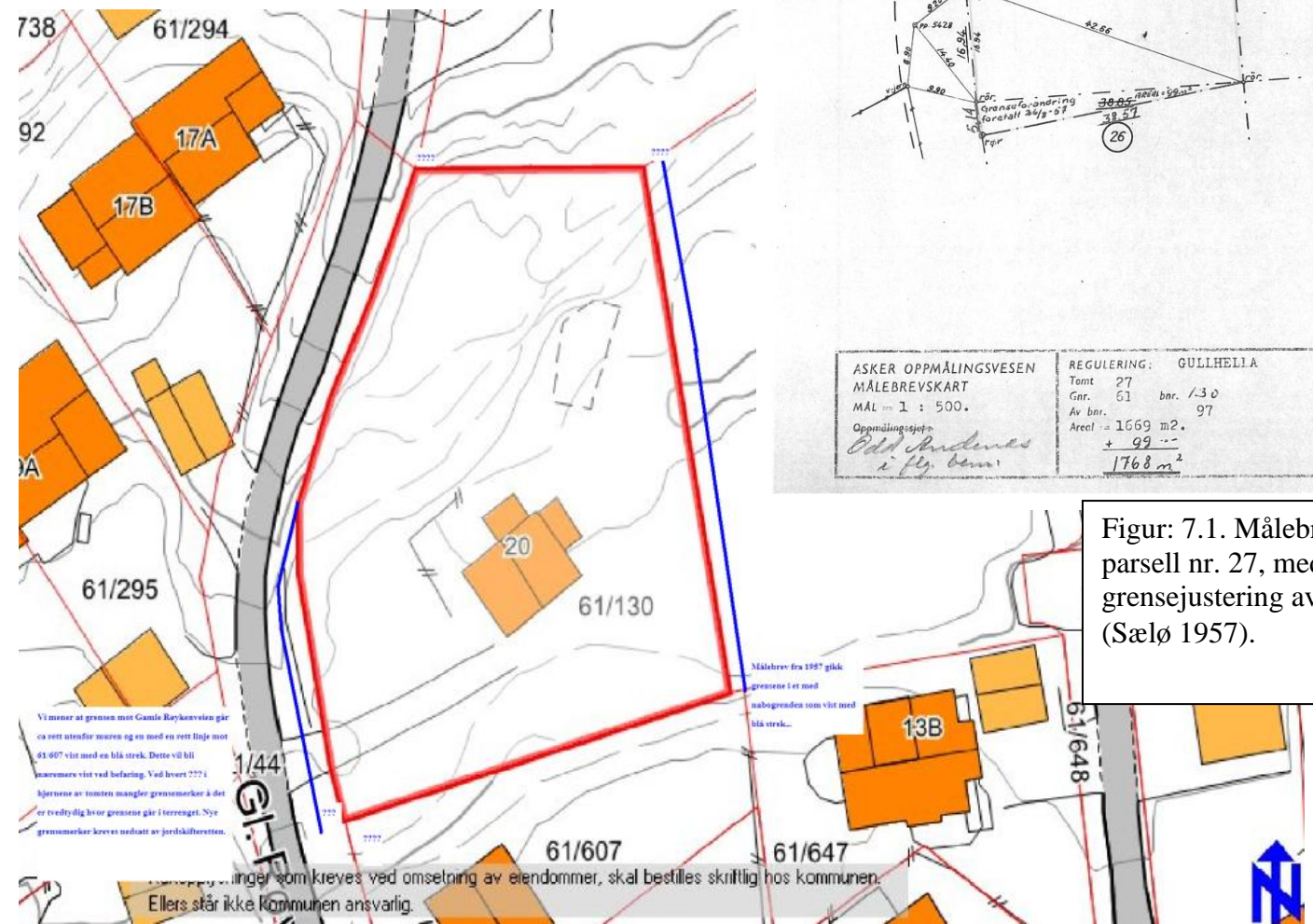
Figur 7: Ortofoto over 61/130 med økonomisk kartverk sine grenser som et eget lag med røde linjer. Rød pil mot objektet 61/130 (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

### Hevd av eiendomsrett

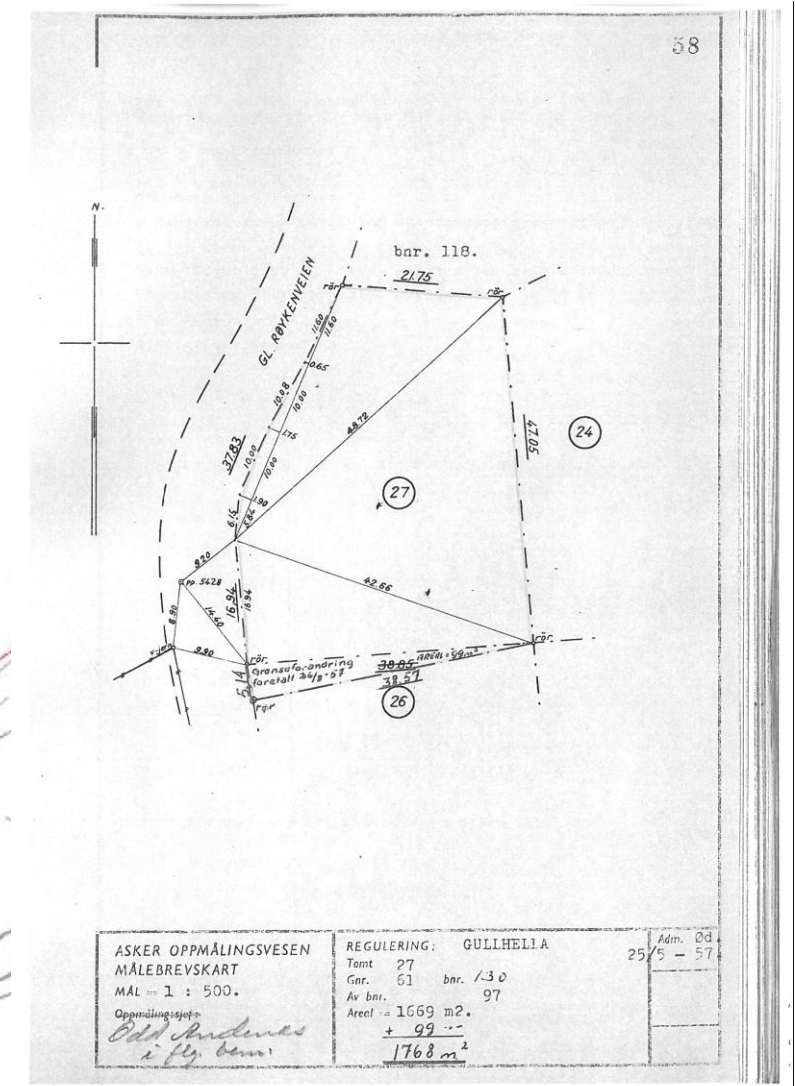
Det ble satt fram "krav" om grensegang for eiendommen 61/130 for jordskifteretten i Akershus og Oslo sommeren 2010 og påberopt hevd som ervervsgrunnlag for ca. 1,5 – 2 m. vestenfor der grensen går i forhold til kommunens karter. Det hevdede området fremgår av figur 7.2. med en blå linje mot vest. Hevdsgrunnlaget er først og fremst en steinmur som framgår tydeligere under den røde pilen i figur 6. Muren ble satt opp der man oppfattet at grensen gikk på

1960- tallet. Jeg anser alle vilkårene for hevd for oppfylt. Dette skal vi ikke gå mer inn på her. Arealet det dreier seg om er rundt 30-40

kvadratmeter. Det hevdede arealet som her er nevnt er ikke tatt med videre i oppgaven. Målebrevet er det dokumentet som er mest juridisk bindende i følge tingsretten. Målebrevet framgår av figur 7.1. Målebrevet er ikke koordinat-festet og har ikke høydekurver. Det er ikke lett å se hvor grensen gikk på 1960-tallet i forhold til målebrevet. Grensemerkene på eiendommen er i dag borte.



Figur 7.2: Grunnkart med økonomisk kartverks grenser som eget "lag" med røde linjer. Samt påtegninger og påskrift med blått til jordskifteretten for krav om grensegang (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).



Figur: 7.1. Målebrev for parsell nr. 27, med grensejustering av 1957 (Sælø 1957).



## Fortetningsmønster

Den faktiske fortettingen fra 2002 er vist i figur 8. Det framgår av kart for bosettingsmønster at bebyggelsen stort sett er konsentrert langs jernbanen, E 18 og langs kysten. Fortetningskart 2007- 2020 viser ønsket framtidig fortetting i figur 9. Denne speiler knutepunktspolitikken og fortetting innad.

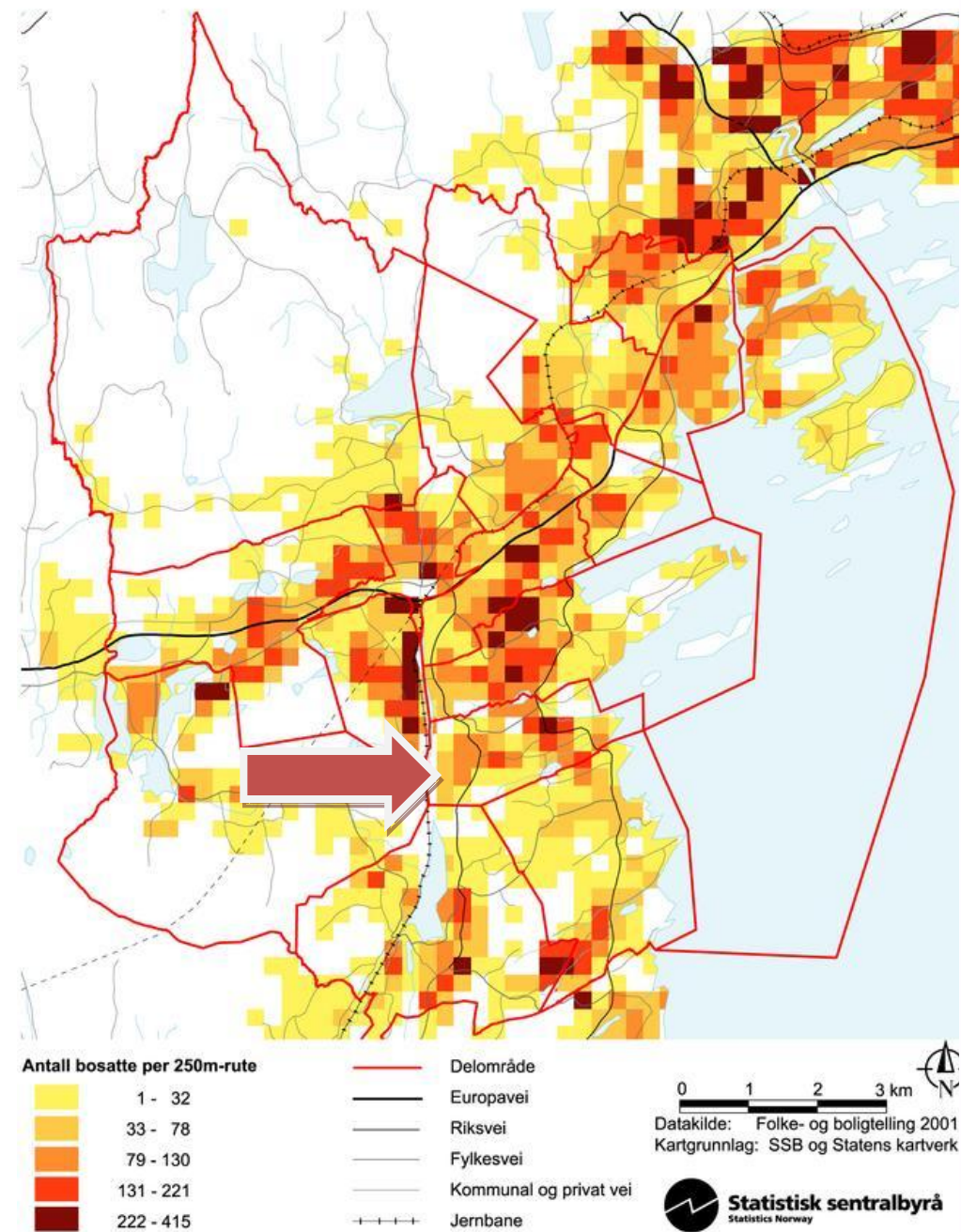
## Knutepunktspolitikken - en bom?

Formålet med den såkalte ”knutepunktspolitikken” var å få pendlere inn i leiligheter som lå sentralt i forhold til kollektiv trafikk og sentrumsområder, så de skulle velge kollektive måter å pendle på som var mer miljøvennlig. Det som faktisk skjedde var at det ble en motsatt effekt. Eldre som ønsket nærhet til service, billigere og enklere vedlikehold og mer fellesinnretninger flyttet fra sine usentrale boliger og inn i disse sentrumsnære ”knutepunktsboligene”. De som hadde familie, og som typisk var pendlere, trengte større plass og flyttet lenger ut til disse boligene som de eldre hadde kvittet seg med. Dermed oppsto det en motsatt effekt enn hva som var tenkt fra politikerne og planleggerne side (førstemanuensis Sølve Bærug, pers. med. 2009). Kanskje burde markedet ha vært regulert og tilpasset slik at pendlerne fikk førsterett, samt eventuelt påvirke med prisreguleringer på disse boligene til fordel for miljøet?

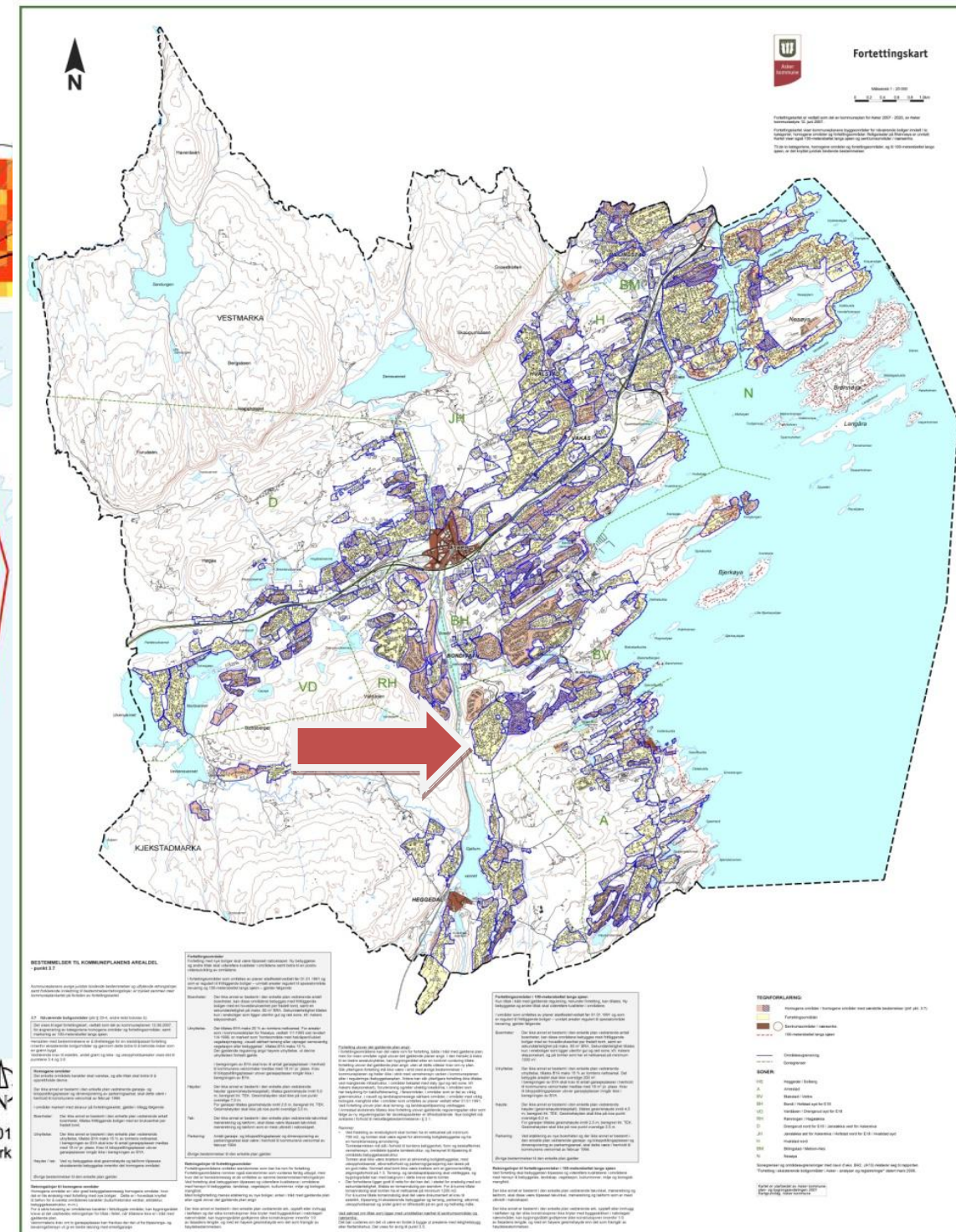
61/130 er markert med gul farge til formålet nåværende byggeområde for boligformål i kp kart 2007 (Asker kommune 2007c). I følge fortetningskart 2007- 2020 figur 9 ligger 61/130 under sone BV, som står for Blakstad/Vetvre. BV står med lysegrønne bokstaver ca. midt på kartet vist med en rød pil. 61/130 ligger innenfor en indre sone i BV som heter 09. BV09 er skravert med fargen gul for fortettingsområder (Asker kommune 2007a).

## 0220 Asker kommune – bosettingsmønster

Antall bosatte per rute 250 m x 250 m. Ikke fargelagte ruter/områder er uten bosetting. Befolkningsdata per 1. januar 2002.



Figur 8: Kart over bosettingsmønster i Asker kommune fra 2002 med rød pil på BV09 (Statistisk sentralbyrå og Statens kartverk 2002).



Figur 9: Fortetningskart for Asker kommune med utfyllende bestemmelser for fortetting i forskjellige soner. Rød pil på BV09 (Asker kommune 2007a). (vedlegg nr. 1 bakerst i oppgaven)

## Reguleringskart over kommunens tomtefelt i Blakstadmarken (Gullhella) 4.mai 1953

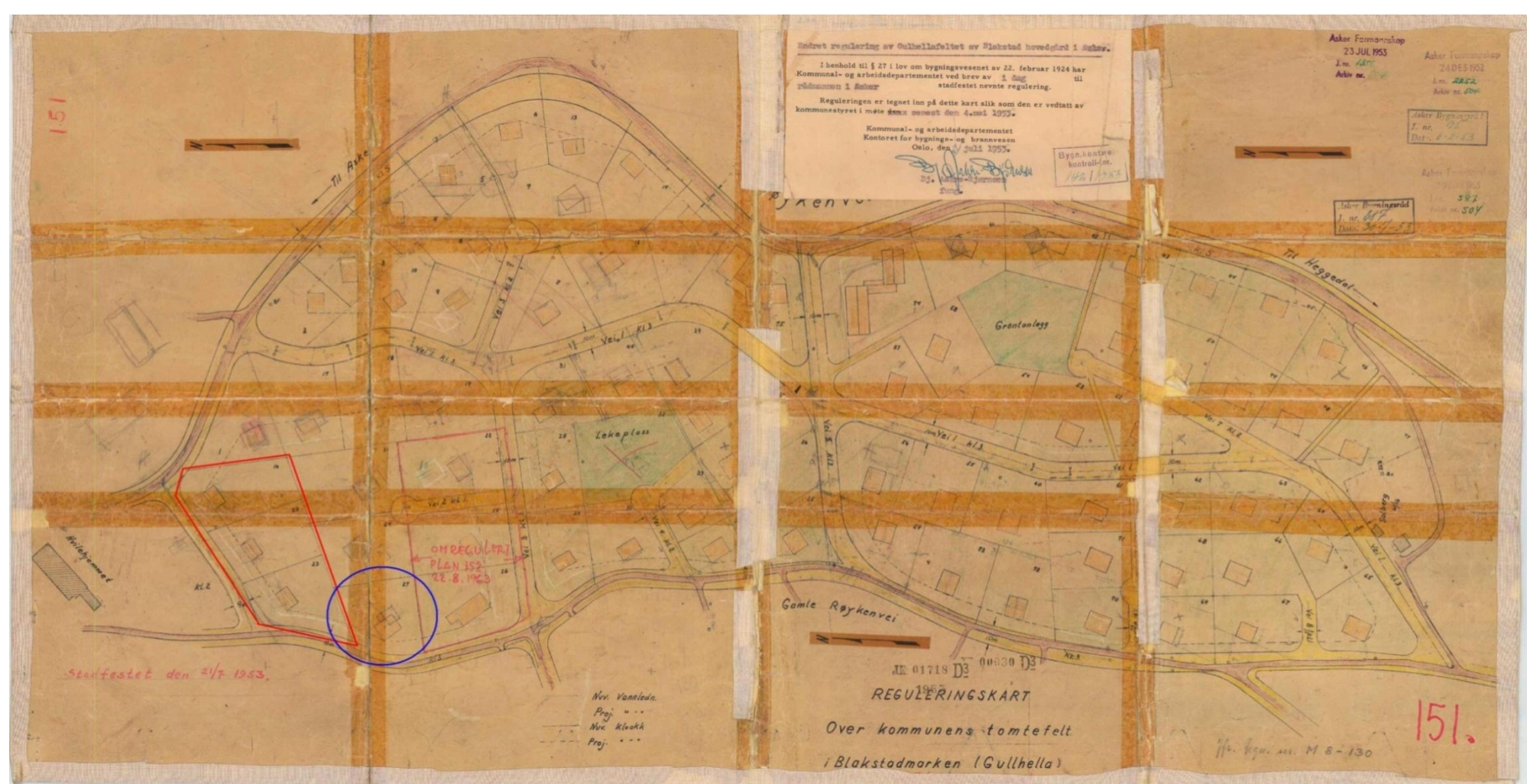
61/130 ligger innenfor plan 151 sitt geografiske område og faktisk helt på grensen til naboplanområdet i vest.

Figur 10 viser kartet over kommunens tomtefelt, plan 151, som ble vedtatt av kommunestyret 4. mai 1953. Det ble delt opp 75 parseller samt en lekeplass på en av disse parsellene og et grøntanlegg uten eget parsellnummer på kartet (Fung 1953). Denne parsellen beholdt det matrikulære ”moder-bruksnr.” 97 som alle parsellene er skilt ut i fra før 1953 (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

Figur 11 viser dagens status av plan 151 over hva som faktisk har blitt bygd, fradelt og hva som fortsatt er ubebyggt. Øverst og midt på figur 11 er plan 151 sitt planområde skrumpet noe inn i forhold til figur 10. Dette delområdet på 18,4 daa. ble omregulert i 1981 (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

## Reguleringsplan 151, 11.november 1952

Plan 151 sin tekstlige del ble stadfestet den 11.november 1952 i henhold til § 27 i Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924. Den består av 11 vedtekter. Vedtektene satte forskjellige føringer, bl.a. en ramme/begrensning for rommelighet og utnyttelse i forhold til hva som kunne bygges. Det vil derfor kunne være de vedtektene som er av interesse opp mot rommelighet og utnyttelse sin definisjon som vil bli omtalt. Vedtekt 1 definerer området til å være en åpen villamessig bebyggelse med våningshus på opp til to fulle etasjer og inntil to leiligheter i hvert hus, pluss et uthus (garasje). Planen ga bygningsrådet mulighet til å godkjenne rekkehus med inntil fire leiligheter hvis flere tomter slås sammen. Vedtekt 2 henviste til en regulert byggelinje. Vedtekt 3 omtaler våningshusenes maks. størrelse som ikke må overskrive 12 % av tomtens nettoareal og ikke være over 130 kvadratmeter. Maks gesims- og mønehøyde ble satt til 7 m. og 9 m. og maks. 4 m. gesims for 1 etasjes hus (Asker herredsstyre 1952).



Figur 10: Reguleringskart fra 1953 over plan 151 sitt geografiske område med parsellnummer (Fung 1953).



Figur 11: Asker kommunes GIS kart over plan 151 sitt område fra 2009 vist med rød linje og uten id på parsellene. 61/130 er markert

med rød linje rundt tomten i sørøst av kartet (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

Vedtekt 11 åpner opp for at bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker, kan gjøre unntak fra vedtekt 1 om antall etasjer (men ikke antall leiligheter) og vedtekt 3 om størrelse. Vedtekt 11 ble stadfestet 29. april 1957 (Asker herredsstyre 1952).

### Tolkningsspørsmål i 1952

Denne delen av oppgaven kan virke noe overlappende i forhold til betraktningsspektivet. Det er den ikke. Det som nå skjer er at plan 151 skal under "lupen" og tolkes konkret opp mot 61/130 og sitt planområde. Her vil gjeldende bakgrunnslover som nevnt i betraktningsspektivet, bli omtalt på nytt i den henseende at den brukes konkret på plan 151. Betraktningsspektivet var kun for å betrakte bakgrunnsloven. Nå kan bakgrunnslovene vil bli brukt på en mer direkte måte i kombinasjon med plan 151 og dens sine vedtekter.

Nå vil det redegjøres for hva planleggerne kan ha tenkt da de planla plan 151 sitt byggefelt i 1952. Hvilke lover, praksis, og standarder var gjeldende? Som det står i plan 151 er planen vedtatt i henhold til § 27 i Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924. 15. desember 1949 kom det 2. bindet om byggeforskrifter. Senere kom det et midlertidig tillegg, bind 3, den 1. desember 1965 til byggeforskrifter av 15. desember 1949. Bind 3, kan ikke vektlegges direkte da planleggerne ikke hadde kjennskap til denne da de vedtok plan 151 i 1952. Bind 3 kan derimot vektlegges i forhold til *tolkning* av hva lov om bygningsvesenet 1924 egentlig mente om høydebegrensning av bygg i skrående terreng og tilbaketrukket fra gate/vei. Dette er muligens som en forskrift som hjemler og tar opp praksis før forskriften ble vedtatt.

### Tolkningsspørsmål

Plan 151 vedtekt 1: hva er en åpen villamessig bebyggelse?

Hvorfor nevnes våningshus i neste setning? Våningshus er noe som

hører til i gårdsbruk-sammenheng eller i dagens LNFR-områder. Hva vil egentlig ordlyden "ikke over to fulle etasjer" si? Hva var definisjon på en etasje? Definisjonen på en kjeller? Loft? Hvordan beregnet man gesims- og mønehøyder? Betyr "maks. to leiligheter i hvert hus" at alle tomtene innenfor plan 151 sitt geografiske område i utgangpunktet er store nok til to leiligheter, siden det i neste setning presiseres at bygningsrådet kan godkjenne oppføring av rekkehus med inntil fire leiligheter hvis flere tomter slås sammen? Ved en direkte juridisk tolkning av dette kan mye tyde på at ingen av tomtene den gang ble ansett som store nok for fire leiligheter, men at de er store nok for to leiligheter per hus.

Vedtekt 3: Hva medregnes i rommelighetsbegrepet 12 % av tomtens nettoareal? Hva medregnes i maks. størrelse for våningshuset? Gjelder dette da bare for boligtypen våningshus? Hva med andre boligtyper som tomannsbolig, rekkehus, leiligheter osv? Hva er tomtens nettoareal og hva blir eventuelt bruttoarealet? Hvordan måles rommelighets-begrensning på 130 kvadratmeter? Gjelder den bare for våningshuset? Eller gjelder den for andre boligtyper også? Hvordan regnes maks. gesims- og mønehøyder ut i forhold til hva?

Vedtekt 11: Hva menes med at størrelse og etasjer kan fravikes, men ikke antall leiligheter? Betyr det at dispensasjon (disp.) ikke er nødvendig i forhold til størrelse og etasjeantall?

### Svar på tolkingsspørsmål i 1952

I gjeldende lover som § 27 i Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 og byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind 1 og 2, finnes eventuelle fasit til spørsmålene. Dette er å se på som datidens mal eller rettleider for bygningsrådet. De nevnte lovene ovenfor beskriver bl.a. hva som burde være med i en reguleringsplan/byplan. Den drar også opp en ramme for hva som er definisjonen på et bebolig rom med mer, men det åpnes også opp

for kommunens skjønn og selvstyre gjennom ordbruken "bør som regel". Eksempler på dette er avstander fra byggelinje til byggelinje og åpen versus tett bebyggelse. Det omtales der at åpen bebyggelse ikke bør ha over to etasjer, samt hvor bygg med tre etasjer og mer bør finne sted. Praksis kan også være med på å belyse hva som var Asker bygningsråd sin gjeldende tolkning og forvaltning av planen og loven.

### Svar på tolkingsspørsmål

Svar på tolkingsspørsmål for vedtekt 1: En åpen villamessig bebyggelse setter noen rammer for hva som er mulig. Om bebyggelsen er definert som åpen hjemles i Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, kap. 3 byplaner § 26 punkt 8: "I strøk med åpen bebyggelse bør som regel ikke tillates mer enn 2 etasjer. Mer enn 3 etasjer bør kun tillates i de centrale forretningsstrøk i større byer og hvor forholdene forøvrig har utviklet sig således at det finnes påkrevet. Kun i de centrale forretningsstrøk i de største byer bør tillates fler enn 4 etasjer. Det bestemmes i vedtekten hvorvidt kjeller og loft skal medregnes i etasjenes antall for såvidt de for nogen del benyttes som beboelsesrum (jfr. § 104) eller arbeidsrum (jfr. § 105)." (Lov om bygningsvesenet 1924). Det vil si at rammen for en åpen bebyggelse bør settes til maks. to etasjer utenfor sentrale strøk. Ordet "bør" er brukt. Dette åpner opp for kommunens selvstyre gjennom plan, der skjønn og eventuelt disp. kan fravike lovens ordlyd. Det framgår også av § 26 at vedtektene til den enkelte plan bestemmer om kjeller og loft skal være med i etasjeberegningen (Lov om bygningsvesenet 1924). Dette er også innenfor kommunens selvstyre å kunne tolke planen. I plan 151 nevnes det ikke om kjeller eller loft skal telles med i etasjeberegningen. Dette er lite forutsigbart for utbygger og for byggesaksbehandler. Her vil kommunens praksis være avgjørende. Likhetsprinsippet om hva kommunen har tillat tidligere ut i fra tolkning av planen, vil være avgjørende for hva plan 151 i framtiden tillater i forhold til bebolig

kjeller og/eller loft (som ikke teller med i etasjebegrensningen på to fulle etasjer).

Det kan trekkes den sluting at uansett om loft- og kjellerrom er bebolig eller ikke, vil den regulative beregningen av etasjer ikke kunne gå over to etasjer. Visuelt vil det derimot kunne oppleves som opp til fire etasjer.

Lov om bygingsvesenet 1924 hjemler at det er opp til de enkelte vedtektene i reguleringsplanen om loft og kjeller inngår i etasjebegrensningen. Loven og reguleringsplan 151 sier maks. to fulle etasjer, men samtidig åpnes det opp for at loft og kjeller kan gjøres til bebolige måleverdige kvadratmeter i tillegg til de to fulle etasjene, uten at dette er å anse for å bryte med begrensningen på to fulle etasjer.

I tillegg til etasjeberegningen må man også forholde seg til høydebegrensningen for gesims- og mønehøyder. Disse er i plan 151 satt til 7m. og 9 m., og vil også være styrende for om man får til to fulle etasjer med beboelig kjeller og/eller loft. Dette er vist i regnestykkene tidligere i betraktningperspektiver på s. 11. Det som er av interesse her er hvilken metode som legges til grunn for måling av gesims- og mønehøyde i skrått terreng, da dette er avgjørende for hvilket ”høydeutfall” bygget kan få.

### Hvordan måltes gesims- og mønehøyder i 1952?

Lov om bygningsvesenet er først og fremst tenkt til byplaner, men den beskriver også bebyggelsens karakter i § 23-b. Her skilles det mellom åpen eller tett bebyggelse som omtalt i avsnittet før.

Kap 7 § 71 punkt 5: ”Bygnings høide mot gate måles fra gatens regulerte midtlinje til skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten. Har bygningen mansardtak, måles høiden til takknekken. Er gaten skrå, måles høiden fra dens middelhøide foran

bygningen...” (Lov om bygningsvesenet 1924). Store deler av denne loven er tiltenkt byer, men dette var den eneste gjeldende lov planleggerne hadde i 1952, og var dermed relevant for plan 151. Målepunktet for høyde starter der *gatens regulerte midtlinje* er satt, og opp til *skjæringspunktet for takflaten* eller fasaden. Videre nevnes det at hvis gaten er skrå skal det måles middelhøyde foran byggingen. Loven omtaler i sitatet ovenfor kun høyder mot gate. Altså nevnes ikke terrenget langs sidene av bygget eller bak bygget. Dette kan gi noen spesielle utfall. Her vises to eksempler der terrenget skråner mye og maks. gesims fra veiens midtlinje er satt til 5 m. Hvis regulert vei ligger 5m. *ovenfor* tomten, vil byggets gesims- og/eller mønehøyde kunne bli høyere på enn 5m. Om dette er greit, tar ikke loven stilling til. Hvis regulert vei ligger 5 m. *nedenfor* tomten det skal bygges på, er byggehøydene allerede overskredet, før man engang har begynt å bygge.

Senere kom det et midlertidig tillegg; bind 3, av 1. desember 1965 til byggeforskrifter av 15. desember 1949. Bygningslovens § 72 § 1 ” Beregning av etasjetall. Tilbaketrukket loftsetasje som brukes til rom til varig opphold skal regnes med i etasjetallet. § 2. Bygningers høyde. Bygningers høyde måles i forhold til veg eller offentlig plass. Ligger bygningen tilbaketrukket fra veg måles i forhold til planert terreng. Er det skrått terreng, måles høyden fra terrengets gjennomsnittshøyde langs bygningen...” (Bygeforskrift bind III 1965). Spørsmålet vi her må stille oss er følgende: Har bind 3 noen juridiske konsekvenser etter den ble vedtatt i 1965 for reguleringsplaner som ble vedtatt før 1965? Anonym byggesaksbehandler ved plan og bygningsetaten Asker kommune opplyser at praksis og mening med plan151 i 1952 mest sannsynlig var maks. høyder og ikke gjennomsnitt av terreng. Det er dette prinsippet plan 151 har blitt forvaltet etter. Overingeniør og tidligere bygesaksbehandler Erik Martinsen i Ås kommune mener det motsatte av Asker kommune.

Min tolkning av middelhøyde i forhold til Lov om bygningsvesenet i 1924 er som tidligere nevnt at høydene må midles for å jevne ut høydeforskjeller i bakkant og forkant av bygget slik det ser ut til at loven har lagt opp til i byplaner for bygg som ligger i skrående terreng. Den nærmeste beregningen av middelhøyde jeg kommer er å ta høyden til hvert punkt av bygget og dele på antall punkter. Dermed får en ”midlet” ut høydeforskjellene. Dette har også byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind 3, vedtatt 1. desember 1965 hjemlet.

Alle omtalte lover, bestemmelser, forskrifter og standarder som er omtalt i betraktningperspektivet fram til dagens Utnyttning 2007 har tatt opp forskjellen på en skrå og en flat tomt. Lov om bygningsvesenet 1924 legger indirekte opp til å midle høydeforskjellene på grunnlag av regnestykket som vist i betraktningperspektivet s. 11. Dette framgår ”ordrett” første gang i bygeforskrift 15. desember 1949 bind 3 vedtatt 1. desember 1965. Her hjemles muligens det som kan ha vært uhjemlet praksis fra Lov om bygningsvesenet 1924. Det har helt fram til Utnyttning 2007 framgått tydelig at snitt av terreng, eller terrengets gjennomsnittsnivå langs bygningen, skal brukes som målingsverktøy for beregningmetoden.

Lov om bygningsvesenet av 1924 § 114 hjemler at maks. hovedgesims ikke skal være over 7 m., samt at loft og kjeller kan innredes til beboelsesrom hvis vedtektene i planen tillater det. (Lov om bygningsvesenet 1924). Begge tilfellene er det vist utregninger for på s. 11. Svaret opp mot plan 151 blir det samme som for Lov om bygningsvesenet av 1924, nemlig at to fulle etasjer med loftetasje og/eller kjelleretasje overstiger uansett 7 m. gesims ved beregning av *maks. høyder* og ikke middelhøyder av terreng.

## Asker kommunes forvaltning av Lov om bygningsvesenet av 1924 og plan 151

Her kommer eksempler på hva som har blitt tillat å bygge i tråd med Lov om bygningsvesenet av 1924 eller plan 151. Dette er med på å dra opp praksis i forhold til hvordan kommunen har forvaltet loven og reguleringene.

Nabotomten 61/127 ble bygd i 1960 og har en av de høyeste gesimshøydene innenfor plan 151. Det er for denne gesimshøyden ikke gitt disp. Boligen er avbildet på figur 17. Det framgår av skissene i byggemappen til Asker kommune at 61/127 har en mønehøyde på opp til 9,5 m. Dette tyder på at bygningsrådet ikke har brukt begrensningen maks. høyder, men heller *middelhøyde* eller gjennomsnitt av terrenget for å godkjenne bygetillatelsen i henhold til plan 151 og Lov om bygningsvesenet av 1924.

61/40 ligger utenfor plan 151, men innenfor samme fortetningsområde i kp 2011. Søknad om oppføring av dette huset er også underlagt Lov om bygningsvesenet av 1924, men har en annen reguleringsplan til grunn, som ikke sier noe om høyder. Derfor var kun Lov om bygningsvesenet styrende ved byggesøknaden fra 1949. Det framgår av byggesøknaden at bygningsrådet har tillat en tremannsbolig av materialet tre i skrånende terreng (som tilfredstilte krav om maks. 0,5 m. fra himling og ned til grunnens laveste punkt jf 114 2), med høyeste maks. høyde for gesims på 8,5 m. og en mønehøyde på 10,8 m. Hvis en tar den høyeste gesimshøyden på 10,8 m. i forkant av bygget pluss den laveste på 5 m. i bakkant av bygget, blir dette 15,8 m. For å finne middelhøyden deles 15,8 m. på 2 = 6,75 m. Gesimshøyden ser ut til å være beregnet ut fra middelhøyde av hele grunnflaten, altså garasjen og hele huset i ett er grunnlag for midlig av denne høyden. Hvis en legger en linjal på skrått fra øverste punkt over terrenget og nederste punkt blir middelhøyden ca. 9,6 m. Dette stemmer også med noen regnestykker som er gjort i

margen av skissene. De er ikke forklart, men det kan se ut til at de der også har kommet fram til 9,6 m. da tallet 9,6 m. er skrevet med håndskrift på skissene i byggemappen. Enten har byggesaksbehandlerne brutt med den eneste lov de hadde å forholde seg til. Dette er lite trolig. Eller så har de regnet snitthøyder og kommet til en gesimshøyde på 6,75 m. og gitt byggetillatelsen i henhold til Lov om bygningsvesenet av 1924. Det kan også nevnes at det i byggesøknaden står at dette er et toetasjes hus, selv om kjelleren har en takhøyde på 2,7 m. og teller ikke med i byggesøknadens definisjon av etasjer.

61/152 har også fått godkjent byggesøknad med byggeskissene fra år 2000, med mønehøyde som gjennomsnitt av terreng. Maks. mønehøyde er på ca. 10 m. og gjennomsnitt av terreng er på 9 m. Gesimshøyden er satt til maks. høyder i forhold til kp sin utfyllende bestemmelser. Det er her gitt disp. for å kunne komme opp i en gesimshøyde på nesten 5 m. i bakkant av bygget. Her mener jeg at plan 151 sin høyderegulering fortsatt er bindende. Jeg har ikke gått inn i kp som var gjeldende fra 2000. Dette viser at kommunen i hvert fall har lagt gesimshøyde til grunn som gjennomsnitt av terreng og forholdt seg til plan 151 sin begrensning på 9 m.

61/125 var for inntil noen år siden en eiendom på litt over 2 daa. med et eldre hus på. Det ble revet og det er nå oppført tre eneboliger med garasjer. Denne byggetillatelsen ble klagd inn til fylkesmannen i Oslo og Akershus av naboene. Husene har en mønehøyde på opp mot 9 m. i forhold til gjennomsnitt av terreng. Det som er av interesse for oppgaven er at fylkesmannen bekrefter at om loft skal medberegnes i "etasjeantall begrensningen" til plan 151 er bestemt i reguleringsplanen, og at dette må bero på kommunens tolkning og forvaltning av planen. Så lenge høydene er innenfor begrensningene for gesims- og mønehøyde, synes dette å være greit. Praksis i området er også at loft ikke har telt med i etasjeantallet. Dette argumenterte kommunen også for at planen

åpner opp for, selv om plan 151 ikke tar stilling til hva som medberegnes i etasjebegrensningen. Fylkesmannen gir en "smekk" til kommunen som har avslått den første byggesøknaden. Her har kommunen forholdt seg til utfyllede bestemmelser i kp om gesimshøyder selv om datidens kp sa at "der annet ikke er bestemt i den enkelte plan..." (Asker kommune 2007b). Fylkesmannen kommenterte også at de ikke opphevet avslaget på den første byggesøknaden da BYA i den først søknaden overskrider plan 151 og kp sine utfyllende bestemmelser om BYA.

Her bekreftes det at fylkesmannen synes det er greit at loft og kjeller ikke tar av begrensningen på de to fulle etasjene plan 151 åpner opp for. Dette begrunnes også med at så lenge loft og kjeller er innenfor høydebegrensningene til plan 151 på 7 og 9 m, er det greit. 61/125 sine tre nye boliger lå også i skrånende terreng. Det var ikke noe poeng å gå inn på beregningsmetoden i forhold til maks. høyde eller middelhøyde her, da klagen kom fra naboene om at gesimshøyden på 9 m. var for høy i forhold til kp, og at plan 151 begrenset bygget til to fulle etasjer. Naboene "opplevde" bygget som et tre etasjes bygg med møne på 9 m.

På 61/599 er det oppført en terrassert enebolig i 1986. Allerede ved fradeling av denne tomten før den ble bebygd, ble det i henhold til plan 151 gitt 17 % utnyttelse i stedet for 12 %. Det er ikke gitt noen disp. i byggesøknaden. Dette viser at kommunen ikke trenger å gi disp. for å gi høyere utnyttelse enn 12 % da plan 151, vedtekt 11, åpner opp for at det kan gjøres unntak fra "størrelser". Dette viser også at terrassert bebyggelse i noen tilfeller kan ligge innenfor tolkningen av åpen villamessig bebyggelse i forhold til vedtekt 1 plan 151. Dette fordi der ikke er gitt disp. for å oppføre en terrassert bolig i henhold til plan 151. Det presiseres at reguleringsplan plan 151 er lagt til grunn i byggesøknaden. Det framgår ikke noe om andre planer, som for eksempel datidens kp, som eventuelt kunne ha åpnet for en boligtype som dette.

### Oppsummering av tillatelser som er gitt av Asker kommune

Det kan trekkes den slutning at plan 151 sine vedtekter ikke tar stilling til om kjeller og loft skal kunne tillates uten å medberegnes i etasjebegrensningen. Det er det allikevel praksis for at dette er tillat innenfor plan 151. Videre, innenfor begrepet frittliggende våningshus, er det blitt tillat det som i dag er kalt terrassert bebyggelse, kjedehus, tomannsbolig (vertikale og horisontale), enebolig, enebolig med sekundærleilighet, firemannsbolig, murhus og trehus. Beregning av høyder er praktisert slik at mønehøyden alltid er beregnet ut fra middelhøyde/gjennomsnitt av terreng i forhold til Lov om bygningsvesenet av 1924. Gesimshøyden til 61/40 er innenfor maks. gesims på 7 m. ved å legge gjennomsnitt av terreng til grunn for målingen. Ved å beregne ut fra maks. høyde derimot er gesimshøyden på 8,5 m. Det er også blitt tillat garasje i bygningskroppen på 61/40, 61/599 og 61/607.

### To leiligheter per hus / tomannsbolig

Plan 151 sin vedtekt om to leiligheter i hvert hus er ifølge anonym byggesaksbehandler blitt tolket til tomannsboliger. Dette ble også bekreftet i en forespørsel til Asker reguleringsvesen, den 12. september 1962 "...medeles at reguleringsplan og vedtekter ikke er til hinder for oppførelse av tomannsbolig på overnevnte parsell..." (Bauck 1962) Dette gjeldt parsell nr. 41. som i dag går under betegnelsen 61/157. Vedtekt 1 i plan 151 bruker to forskjellige ord om hustypene. Først presiseres det at: "bebyggelsen skal være åpen villasmessig bebyggelse med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og med inntil 2 leiligheter i hvert hus..." (Asker herredsstyre 1952) Ordlyden: "inntil 2 leiligheter i hvert hus" (Asker herredsstyre 1952) kan tolkes direkte og tyde på at ved to leiligheter åpnes det opp for hus. Hus er et begrep som omhandler flere boligtyper enn bare våningshus. Dermed kan dette tolkes til at en står litt friere til utforming av bygningstypologier her.

Byggeanmeldelse-skjemaene fra Asker kommunes arkiv inneholder

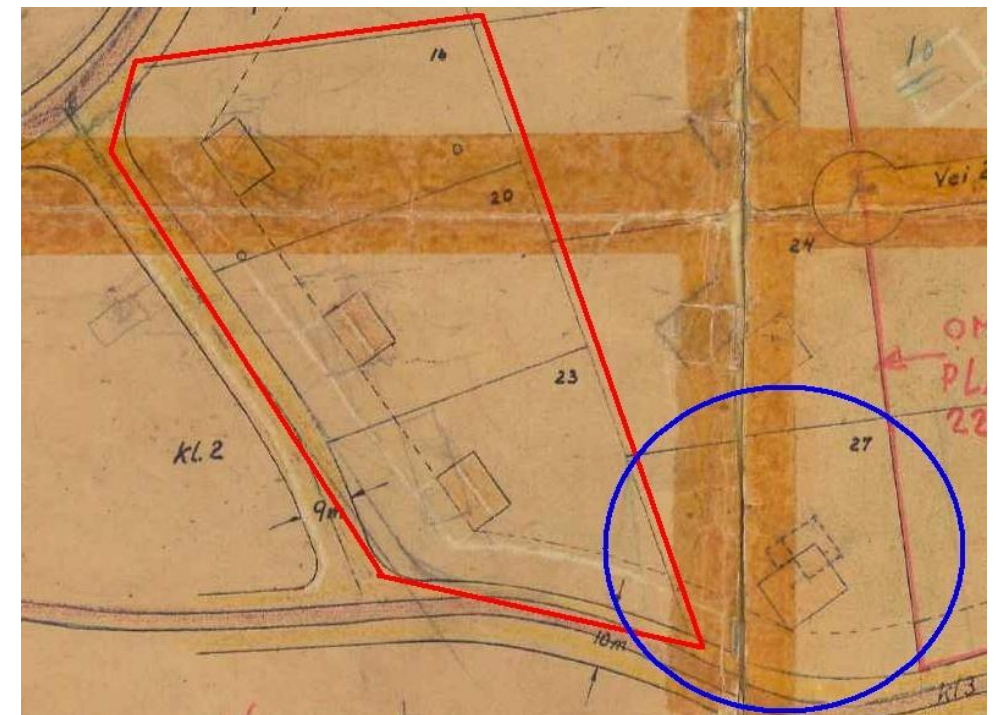
en rubrikk for "bygningstype". Bygningstypene som er å velge mellom i skjemaet er våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale og bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes. I 61/130 sin byggeanmeldelse er det streket under "våningshus". Dette avkrefter igjen tidligere påstand om at våningshus kun hører til gårdsbebyggelse. I byggeanmeldelse, mottatt bygningsrådet 26.februar 1957 for 61/118 (nabotomten til 61/130 med tre stk. firemannsboliger), har man ikke brukt muligheten til å skrive inn en annen bolig art, men streket under "våningshus". I ferdig- attest av 27.mai 1958 står det våningshus i tre, i to etg. I byggeanmeldelsen for 61/73 mottatt bygningsvesenet 27.juni 1962 er det streket under våningshus og presisert i det åpne feltet: "Vertikaldelt tomannsbolig på tomt 1 på situasjonskart". På byggetillatelseskort 10. januar 1963 er det også skrevet inn tomannsbolig fra bygningssjefens side. Dette gir en pekepinn på at i hvert fall to leiligheter på ca. 132 kvadratmeter grunnflate i to fulle etasjer med ca. like store arealer per leilighet, er å likestille med en tomannsbolig. I følge GIS er det bekreftet at det samme bygget er bygningstype 112 – del av tomannsbolig vertikal (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009). Plan 151 sine opprinnelige tomter i 1952 har alle potensial for inntil to leiligheter per hus. I 1953 var den minste utparsellerte tomten 61/149 eller parsell nr. 34 i plan 151 kart fra 1953. Denne tomten var på ca. 0,924. daa.. Her ble det bygd en enebolig (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009). Den nest minste tomten er 61/138, parsell 5 i plan 151 kart fra 1953. Denne eiendommen var på 1,056. daa.. og ble faktisk bebygd med en vertikal tomannsbolig hvor den ene enheten fikk et areal på 0,458. daa.. (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009). Dette er også eksempel på minste tillatte selvstendige matrikulære enhet med en boenhet på, innenfor plan 151 sitt område (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009). Hver tomt er unik og det er langt flere ting enn bare størrelsen som teller inn for å avgjøre om det tillates å bygge mer enn en enhet. Ut fra reguleringskartet fra 1953

har man retten til å bygge en bolig innenfor hva som er tegnet inn på kartet. Det kan trekkes den slutning at i utgangspunktet egner området til plan 151 seg for inntil toleiligheter per enhet, samt de andre rammene som er satt i vedtektene.

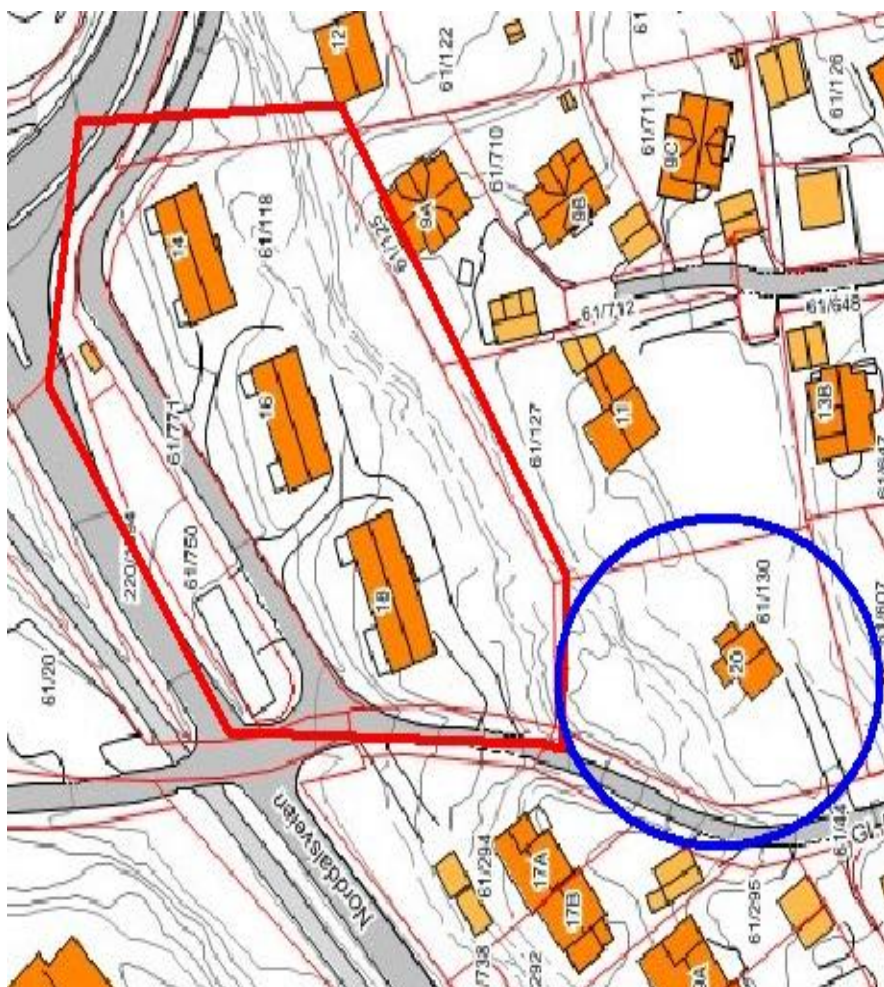
### Rekkehus med inntil fire leiligheter og vedtekt 11

Når det gjelder setningen om rekkehus med inntil fire leiligheter i vedtekt 11, finnes det kun ett eksempel på at dette ble realisert. Dette er 61/118 som den heter i dag eller i plan 151 sitt tomtekart fra 1953 gikk den under betegnelsen parsell nr. 16, 20 og 23, var tegnet inn med en bolig på hver parsell. Dette framgår av figur 12. Parsellene var ca. like store og utgjør til sammen et areal på 5.000 kvadratmeter (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

Parsell nr. 16, 20 og 23 ble slått sammen til 61/118 og det ble søkt om å oppføre tre stk. firemannsboliger. Hver av firemannsboligene hadde en grunnflate på 150 kvadratmeter.



Figur 12: Utklipp av reguleringskartet til plan 151. Det er en påtegnet rød linje rundt parsell nr. 16, 20 og 23. Det er en påtegnet blå sirkel rundt parsell nr. 27 (Fung 1953).



Figur 12.1. Utklipp av grunnkart med lag av eiendomsgrensler fra økonomisk kartverk, med samme påtegnede fargesymboler for eiendommene som i figur 12 (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.1ASKER 2009).

Byggeommeldelsen for firemannsboligene ble mottatt av bygningsrådet den 26. februar 1957. Den ble videresendt formannskapet med anmodning om uttalelse om følgende: ”Firemannsboligene har en større grunnflate og inneholder flere leiligheter enn det som kan tillates innenfor rammen av de stadfestede vedtektene for feltet.” Vedtekt 1 og 3 siteres i brevet. Formannskapet 06.04.57 omtaler at saken ble referert i helserådets møte den 13.03.57 uten at det ble fattet noe vedtak, for så å komme tilbake til bygningsrådet sitt møte den 20.03.57. Det kan se ut som om dagens gjeldende vedtekt 11 her blir til. ”Bygningsrådet anbefalte rådmannens forslag til endringer av punkt 11 i de tidligere stadfestede vedtekter for Gullhella, Gr.nr.61. Br.nr.97. Bygningsrådet har intet å bemerke til forslaget om

firemannsboliger...” (61/97 er moder-bruksnummer til hele plan 151 når parsellene hadde hvert sitt parsellnummer.).

Vedtekt 11 inneholder følgende: ”Unntak fra disse vedtekter punkt 1 (kun etasjetall –ikke antall leiligheter), 3 (størrelse) og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker.” (Asker herredsstyre 1952). Dette er å se på som en mindre vesentlig endring av planen, men hvor det er en pekepinn på hva det kan være aktuelt å tillate, og hva det ikke er ønskelig å tillate mer. Direkte tolking av denne er følgende: Det kan gjøres unntak fra etasjeantall, men ikke antall leiligheter, dette må tolkes til ikke over fire leiligheter da planen allerede åpner for dette. Betegnelsen ”størrelse” kan inneholde både maks. størrelsen på byggingens grunnflate, som var på maks. 130 kvadratmeter, men hvor 61/118 fikk tre flater på 150 kvadratmeter hver. Her er størrelsene 130 og 150 kvadratmeter beregnet ut fra Lov om bygningsvesenet av 1924 § 126 1. Størrelse må også inneholde våningshusets begrensnings om 12 % av tomtens nettoareal. Gesims- og mønehøyder omtales til slutt under vedtekt 3 (Asker herredsstyre 1952). Dette er også i tråd med våningshusets størrelse. Størrelse kan defineres som i bredder og høyder. Siden etasjer allerede er nevnt i vedtekt 11 er dette en åpning for at det kan være aktuelt med høyere utnyttelse i noen tilfeller, både i størrelsesbetegnelsen høyder og grunnflatens volum størrelse. Parsell nr. 16, 20 og 23 var opprinnelig tre stk. parseller for ett våningshus hver. Dette er vist i figur 12 og 12.1. Ordlyden om at flere tomter må slås sammen er ikke en presis nok ramme. Rommeligheten og utnyttelsen hadde blitt omtrent den samme om disse tre stk. firemannsboligene hadde kommet på hver av de omtalte parsellene. Det er mer hensiktsmessig å slå de sammen i forhold til felles infrastruktur, og fellesarealer osv, men dette åpner opp for å regne ut et gjennomsnittareal per leilighet.  $5.000 \text{ kvadratmeter} / 12 \text{ stk. leiligheter} = 416,7 \text{ kvadratmeter per leilighet}$ . Siden tomannsbolig også ble omtalt som to leiligheter per

hus, blir firemannsboligenes ”tomteareal” på 416,7 kvadratmeter per leilighet. Dette er i dag plan 151 det minste areal per leilighet. Det tidligere nevnte minstearealet var for en fradelt tomt med selvstedige matrikulere enhet, med eget Gr.nr. og Br.nr. var på 458 kvadratmeter. Netto tomteareal for 61/118 som er benyttet på denne tomten er:  $5.000 \text{ kvadratmeter} / 450 \text{ kvadratmeter} = 11,11 \%$ . Dette gir en utnyttelse på 11,11 % for 61/118.

Formuleringen om at flere tomter må slås sammen er ikke konkret nok. I prinsippet kan en dele fra en av tomtene innenfor plan 151 og søke om å slå de sammen for å oppføre rekkehus med inntil fire leiligheter. Poenget er ikke i å slå sammen tomter, men at tomten egner seg for dette formålet og gir gode bo kvaliteter. Her vil kp 2011 sine minstekrav til flermannsboliger komme inn. Enkelt sagt kan en jo kalkulere med at tillatte minste størrelse på 416,7 kvadratmeter per leilighet åpner indirekte opp for at minste tomtestørrelse for to leiligheter i et hus (eller dagens betegnelse, tomannsbolig), er 833,4 kvadratmeter. Dette åpner opp for at alle de opprinnelige tomtene innenfor plan 151 kan bebygges med to leiligheter inklusive den minste parsellen nr. 34 i plankartet til 151 fra 1953, som var på 924 kvadratmeter. Planen åpnet opp for to leiligheter per våningshus. Den sa ikke noe om minste tomtestørrelse for dette. Antitetisk tolkning av dette vil si at alle parsellene innefor plan 151 er i utgangspunktet store nok for to leiligheter per enhet (dagens betegnelse, tomannsbolig).

Noen definisjon av ”boligtyper” presenteres ikke i noen av lovene, men det er avkrefte at våningshus ikke er noe som kun ligger til gårdsbebyggelse i forhold til disse lovene. Betegnelsen våningshus blir brukt om vanlig bebyggelse utenfor landbruket i disse lovene. Rekkehus nevnes i plan 151 som en mulig boligtype, samt at området må være åpent og villamessig. Det blir for motstridende å si at rekkehus ikke er åpen bebyggelse, men at noen typer rekkehus kan utformes til åpen villamessig bebyggelse. Det kan derfor

trekkes den slutning av denne type oppførte firemannsbolig som vist i figur 17, er å betrakte som åpen og villamessig bebyggelse, da det heller ikke er gitt disp. fra vedtekt 1 i plan 151 om åpen villamessig bebyggelse. Dette drar da opp praksis for hva som er å regne som åpen villamessig bebyggelse i ettertid. Spesielt med tanke på likhetsprinsippet i forhold til Asker kommunene sin forvaltning av plan 151. Hvis bygningsrådet hadde gitt disp. for at denne bebyggelsen ikke var å regne som åpen villamessig kunne en ikke ha tolket firemannsboligenes bygningstypologi til å være i tråd med planen. Når det ikke er gitt disp. er denne type hus i tråd med planens begrep ”åpen villamessig bebyggelse”. Denne tolkningen av rekkehus opp mot 61/118 sin bebyggelse bemerkes å ligge innenfor hva som var innefor boligtypen rekkehus i 1953. 61/118 sin utforming som rekkehus samsvarer ikke med dagens definisjon av rekkehus (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007) som er vist i figur 1.8.

#### Rommelighetsbegrepet 12 % av tomtens nettoareal

Bruttoareal vil si hele eiendommen, pluss eventuelle halvparten av tilgrensede arealer som vei, bane, parkvann, elv, plass park og lekeplass som eiendommen fysisk grenser til. Arealet fra eiendommen og til midtlinje av regulert vei kan medregnes, men ikke mer enn 10 m. (Byggeforskrift 1969). 12 % av tomtens nettoareal for 61/130 vil si 1768 kvadratmeter ganger 0,12 = 212 kvadratmeter i forhold til våningshusets maks. størrelse. Forskjellen fra denne definisjonen, og BYA som er brukt i dag, er bl.a. 12 % utnyttelse kun avsatt i forhold til våningshusets størrelse. Det som inngår i plan 151 sin utnyttelse på 12 % av tomtens nettoareal, er bygningens areal som er overdekket og fundamentert fra grunnen av jf § 126 1. (Lov om bygningsvesenet 1924). Utnyttning 2007 sin BYA begynner derimot å bruke opp prosentdelen til BYA på krav til biloppstillingsplass, bygningsdeler som ligger høyere enn 0.5 m. over planert terrengs

gjennomsnittsnivå, arealer under utkragende bygningsdeler som terrasser og balkonger, og åpne overbygg over bygningens fasade liv som har under 5 m. frihøyder under seg, samt avsatt BYA til å kunne bygge garasje i forhold til kommune sine normer (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).

Byggesaksmapper helt fra 1970-tallet viser at de fleste eiendommene innenfor plan 151 har fått økt sine 12 % i plan 151 til 15 %, eksklusiv garasje, eller mer. Dette fikk 61/130 da det i 1973 ble søkt om å dele fra 0,7 daa. av den nordre delen av tomten mot 61/118. Oppmålingen av delingstillatelsen fant aldri sted og delingstillatelsen falt dermed automatisk bort.

Det skal derfor veldig gode grunner til fra kommunen sin side for at 61/130 ikke skal få minst 15 % eksklusiv garasje ved å legge plan 151 sin utnyttelse til grunn.

#### Hva kunne bygges og deles på 61/130 i 1953

Hva kunne utbygger ha bygd i 1953? Hva var det meningen at planen la opp til i 1953?

I 1953 kunne man ha bygd boliger som hadde maks. grunnfalte på 130 kvadratmeter. Denne flaten kunne være i to fulle etasjer og eventuelt kjeller og loft. Èn av disse etasjene kunne ha blitt bebolige utover de to fulle etasjene. Huset kunne ha inneholdt to stk. leiligheter, altså en tomannsbolig. Dette kan da gi opp til tre etasjer ganger 130 kvadratmeter= 390 kvadratmeter. Dette er å anse som innenfor rettighetsrammen. Ved vedtekt 11 kunne grunnflaten muligens ha blitt tillat større enn 130 kvadratmeter. Utover dette kunne en ha bygd takutstikk, terrasser og balkonger som ikke var fundamentert fra bunnen av. Samt hatt en garasje/uthus eller to, på maks. 30 kvadratmeter hver. Spørsmålet om tomten den gang var stor nok til å dele er ikke lett å svare på. På andre siden av Gamle

Røykenvei ligger det tre stk. tomannsboliger, vist i figur 16 og 17, som ble skilt ut i 1962. Disse fikk en tomtestørrelse på 1.500 kvadratmeter for hver hele tomannsbolig (*GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009*). I utgangspunktet var nok tomtene fra plan 151 sitt tomtekart oppdelt fra kommunens side til å være en tomt og ikke delbare. Det skal ikke legges skjul på at tomtefeltet var kommunen sitt og jo mindre parseller de kunne ha lagd jo mer penger hadde kommunen tjent den gang. Hvis man ser på utnyttelsen som er på 12 % av tomtestørrelsen og maks. størrelsen for våningshuset som er på 130 kvadratmeter, legger den indirekte opp til at tomtene burde være delbare når de har brukt opp den angitt prosent utnyttelsen opp til maks. begrensningen på 130 kvadratmeter. Det vil i så fall si at en tomt på 1.084 kvadratmeter med 12 % utnyttelse gir 130 kvadratmeter. Dette kan stemme med plan 151 sitt tomtekart som hadde noen tomtestørrelser under 1.000 kvadratmeter. At noen tomter er mindre enn andre innenfor samme planområde på 1950-tallet, kunne også ha skapt presidens for at dette er å anse som minste tillate tomtestørrelse og at eiendommene som er store nok til å tilfredstille de minste tomtestørrelsene etter en deling burde ha potensiale for en slik deling. Den minste tomten 61/149 fra plan 151 sitt tomtekart fra 1953 var opprinnelig på 924 kvadratmeter (*GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009*). Det vil i så fall si at 61/130 i 1953 hadde for lite tomteareal til å kunne deles. Den nordre delen av tomten ble nok sett på som vanskelig og bratt å bygge på så langt tilbake i tid. Det er heller ikke lagt opp til vann og kloakk i Gamle Røykenvei for den nordre delen av tomten.

#### Delkonklusjonen

Delkonklusjonen blir at tomten kunne fortettes med inntil to leiligheter og ha et hus på opp til 130 kvadratmeter grunnfalte samt balkonger, terrasser, takutstikk som ikke medberegnes i utnyttelsen eller maks. størrelsen på 130 kvadratmeter. Vedtekt 11 kunne ha åpnet opp for å overskride den angitte maks. begrensningen på 130 kvadratmeter til våningshusets grunnflate samt to fulle etasjer og



bebolig loft eller kjeller. Dette kan maks. gi 390 kvadratmeter totalt med gesims- og mønehøyde på 7 m. og 9 m. og med beregningsmetoden middelhøyde i skrående terreng. Det kunne også oppføres uthus/garasje på inntil 30 kvadratmeter for hver leilighet. Muligheten for fire leiligheter har allerede vedtekt 11 gjort klart at krever sammenslåing av flere av de opprinnelige parsellene fra plan 151 sitt tomtekart fra 1953.

## Kommuneplanens arealdel 2007 – 2020

Kommuneplanen 2007 – 2020 med planens arealdel og rettsvirkning ble vedtatt av Asker kommune den 12. juni 2007, med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-5. Kp gjelder foran eldre rikspolitiske bestemmelser, kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, men faller bort i den grad den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende (Asker kommune 2007c).

## Fortettingskart

Kommunestyret vedtok den 12. juni 2007 også et fortettingskart vist i figur 9 med juridisk bindende bestemmelser som en del av kp 2011. Kartet viser kp 2011 sine byggeområder, men skiller områdene i to kategorier. Disse er homogene områder og fortetningsområder, samt 100-metersbeltet langs sjøen som det er knyttet egne juridisk bindende bestemmelser til (Asker kommune 2007a).

61/130 ligger innenfor et fortetningsområde. De første setningene i fortettingskartet starter med skjønn og er ikke enkel å tolke. Disse lyder: ”Fortetting med nye boliger skal være tilpasset naboskapet.” (Asker kommune 2007a). Hva er naboskapet, hvor langt går dette? Dette kan oppfattes forskjellig mellom byggesaksbehandlere. Neste setning er: ”Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i områdene samt bidra til en positiv videreutvikling av området”

(Asker kommune 2007a). Hva vil det si å videreføre kvaliteter samt bidra til en positiv videreutvikling av områdene? En positiv videreutvikling og videreføring av kvaliteter kan være motstridende og komme i konflikt. Hva menes med ordet ”områdene”, og dette er vel et videre begrep enn ordet ”naboskapet”? Dette åpner opp for at flere områder i nærheten kan vektlegges når det er snakk om en positiv videreutvikling. Her kan temaet om antall enheter fort komme i konflikt med de overnevnte setningene. De tilgrensende eiendommene til 61/130 består av enebolig, kjedehus, tomannsboliger og firemannsboliger. Videre har ganske nylig en grønn lunge blitt bygd ned som nevnt tidligere og vist i figur. 13 og 14. Her har det kommet leiligheter med opp til fem etasjer. (GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009) Område BV 09 som naboskapet ligger innenfor, består først og fremst av eneboliger, med noen innslag av tomannsboliger, og enebolig med sekundærleilighet, samt et lite delområde med tre stk. firemannsboliger på 61/118 (GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009). BV 08 er naboområdet til BV 09 og ligger østover, vist i figur 15. Dette området er betegnet som et homogent område. Her er rammen tydeligere, da første setning starter med: ”Det enkelte områdes karakter skal ivaretas, og alle tiltak skal bidra til å opprettholde denne” (Asker kommune 2007a). Her fryses ”rammen” for utvikling mer fast enn i fortetningsområder hvor det skal skje en ”positiv videreutvikling” som i BV 09. Homogene området skal i BV 08 ”konserveres” mer.

## Boenheter

Kp 2011s bestemmelser om boenheter sier at ”Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelte tomt, samt en sekundærleilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> BRA. Sekundærleilighet tillates kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, krf. Askers støysonekart.” (Asker kommune 2007a) Plan 151 sier noe annet om antall boenheter og

vil derfor være gjeldene i kombinasjon med kp 2011. Plan 151 vedtekt 1 sier følgende: ”... og med inntil 2 leiligheter i hvert hus, samt uthus (garasje) i 1 etasje. Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av rekkehus med inntil 4 leiligheter når flere tomter slås sammen” (Asker herredsstyre 1952). Jeg tolker dette til at plan 151 sitt planområde åpner opp for tomannsboliger så lenge tomten er stor nok i forhold til kp 2011s rammekrav, samt at tomten har nok uteoppholdsareal og tilfredsstillende andre krav som jeg kommer mer inn på senere i analysene. Tomtene i tomtekartet til plan 151 vist i figur 10, var i utgangspunktet ikke store nok til å romme tre og fire leiligheter per hus, men inneholdt et krav om å slå sammen tomter for dette formålet. Denne vurderingen er tatt på 1950-tallet og kan ha en annen tolkning i dag. Det er mulig å gi disp. fra kravet om at flere tomter må slås sammen. 61/130 er opprinnelig mindre i tomtekartet av 1953 enn den er i dag. Figur 7.1, 12 og 12.1 viser at 61/130 har blitt slått sammen med noe tomteareal fra parsell nr. 23 og 26. Dette er i dag er en av parsellene som utgjør 61/118 tomten med firemannsboligene. Fortettingskartet med bestemmelser til kp 2011 punkt 3.7 har et eget punkt under retningslinjer for fortetningsområder. Her kommer det et unntak av de faste juridiske rammebetingelsene som heter: ”Fortetting utover det gjeldende plan, angir...” (Asker kommune 2007a). Her framgår det at det kan være rom for fortetting ut over det gjeldende plan åpner opp for. Bygningsrådet kan etter konkrete vurderinger tillate fortetting ut over det planen angir uten at det utløser krav til ny plan. Dette må ikke være i strid med andre bestemmelser i kp 2011 eller vernehensyn. Terreng og landskapstilpasning skal vektlegges. Områder som er del av viktig grønnstruktur kan bl.a. være et hinder for denne eiendommens fravikelse fra plan (Asker kommune 2007a). Dette nevnes i starten av oppgaven, vist i figur 1. Dette er vist som et eks. på at markedet vil kunne ønske noe planen ikke åpner opp for.

Ved fradeling er det satt rammer for minste tomtestørrelse. Minste tomtestørrelse avhenger av antall boenheter. Minste tomtestørrelse for en enebolig skal ha et nettoareal på minst 0,7 daa.. Den skal være egnet for boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Normalt skal tomten ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng og landskapsplassing skal vektlegges og det kan pga. dette kreves større tomter. Tomannsbolig kan tillates dersom tomten er på minst 1,2 daa. (Asker kommune 2007a). Det stilles her strengere krav til: "...estetikk. Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel i grønt er tilfredstilt på en god og helhetlig måte" (Asker kommune 2007a). Videre nevnes ikke noe om tremannsboliger og oppover, som plan 151 kan åpne opp for og som fortetningskartet kan åpne for gjennom setningen "fortetning utover det gjeldende plan angir..". Det som da styrer rammen for antall enheter er normene for minste uteoppholdsareal, vei og biloppstillingsplasser i forhold til vedtatte normer, samt minst 30 % grøntareal av netto tomteareal. Det framgår at veiareal ikke kan inngå i uteoppholdsareal eller grøntareal (Asker kommune 2007a). Dette selv om veien ikke nødvendigvis er av asfalt.

Et ubesvart spørsmål er om rammen for minste tomtestørrelser for enebolig og tomannsbolig ikke gjelder, eller er enklere fravike, hvis en lager seksjoner av et gårds- og bruksnummer. Unngår man da kravet til minste tomtestørrelse fordi ordlyden er: "...ved fradeling av eneboligtomt..."(Asker kommune 2007a). Seksjonsloven lever så å si "sitt eget liv" og er ikke samkjørt med Pbl. Det kan seksjoneres på andre vilkår enn fradeling av selvstendige matrikulære enheter.

Det ble opplyst av anonym byggesaksbehandler i Asker kommune at det er enklere å fravike minste tomtestørrelse på 0,7 daa. og 1,2 daa. ved fradeling, enn å fravike minste uteoppholdsarealer, og 30

% grøntareal av tomtens nettoareal. De sistnevnte er krav, mens minste tomtestørrelser framgår under retningslinjer og rammer.

### Utnyttelse

I kp 2011 sin setning om utnyttelse hadde fire forskjellige byggesaksbehandlere i Asker kommunene forskjellige tolkninger av: "Det tillates BYA maks 20 % av tomtens nettoareal. For arealer som i kommuneplan for Nesøya, vedtatt 1/1-1995 sist revidert 1/4-1998, er markert som `tomteområde med halvåpent/lukket vegetasjonspreg, visuell sårbart terreng eller utpreget verneverdig vegetasjon eller bebyggelse`, tillates BYA maks 15 %.

Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde." (Asker kommune 2007a). Av første setning framgår et at alle fortetningsområder er løftet opp til 20 % BYA. Neste setning gjelder kun et område på Nesøya, mens siste setning sier: "Der gjeldene plan angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde". Dette kan tolkes til at gjeldene utnyttelse kun gjelder til forangående setning, altså kun til området på Nesøya. Den kan også gjelde kun første setning om "det tillates BYA maks 20 % av tomtens nettoareal..." Eller det kan tolkes til at setningen gjelder for hele avsnittet. En av byggesaksbehandlerne opplyser at siden det er en linjeskift og setningen om "Der gjeldende regulering /.../" kommer til slutt, gjelder denne setningen for hele avsnittet. De tre andre anonyme byggesaksbehandlere oppga de andre tolkningene, eller var usikre og ønsket ikke å utale seg om sin egen kp. Det som var samefallende var at alle nektet meg å siterte de i denne masteroppgaven. Dette tyder på at de kanskje ikke var så sikre på sine uttalelser allikevel.

Det presiseres her at Asker kommune ikke var i stand til å tolke og redegjøre for sin egen vedtatte kp 2011. Dette er kritikkverdig i forhold til hvordan Asker kommune forvalter tolkningen av sin egen kp, eventuelt i kombinasjon med andre planer som plan 151.

Videre kommer det fram at beregningen av BYA var satt til 20 %, og at krav om garasje plasser i henhold til kommunens veinormaler kommer i tillegg. Garasjekravet skal altså medberegnes i BYA på 20 %. Kravet er på 18 minst kvadratmeter per bil i garasjeplass. Kravet til antall garasjeplasser varierer riktignok i forhold til de forskjellige boligtypene, antall enheter og størrelse. Dette kommer jeg tilbake til senere i oppgaven. Kp 2011 presiserer uttrykkelig at arealkrav til biloppstillingsplasser ikke medberegnes i BYA og ikke brukes opp til dette kravet (Asker kommune 2007a). Dette er i konflikt med den nye veilederen om grad av utnyttning § 3-12 og forskrift om krav til byggverk-TEK 97 § 3-11 som sier at krav til biloppstillingsplasser også skal gjelde i beregning av BYA (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007).

Asker kommunes veinormaler fra 2010 har bl.a. garasjekrav. Kravene for plan 151 og spesielt 61/130 kan variere mellom åpne boligområder med eneboliger, tomannsbolig / generasjonsbolig og lignende. Her skal det avsettes tre bilplasser per hovedbruksenhet. To av disse plassene skal være garasjeplasser på 18 kvadratmeter hver (Asker kommune 2010). For ekstra leilighet, også kalt sekundærbolig/leilighet, skal det avsettes en oppstillingsplass per enhet under 80 kvadratmeter. (Asker kommune 2007a)

Ved konsentrerte boligområder som blokker, småhus, rekkehus og lignende varierer antall bilplasser i forhold til antall rom i leilighetene.

4- 5-roms leilighet krever 3 bil plasser.

3- roms leilighet krever 2 bil plasser.

1-2- roms leilighet krever 1 bilplass.

Det ser ut til at leilighetens størrelse ikke er grunnlag for antall bilplasser, men antall rom, da dette kanskje er et bedre mål i forhold til hvor store familier som bor der. Uansett om kravet er én eller tre bilplasser skal minst én av disse være garasjeplass. Det er

også krav om minst to sykkelplasser per leilighet. Samt per 5. enhet skal det avsettes en gjesteparkeringsplass for biler (Asker kommune 2010).

Boligtype, og garasjekrav i forhold til antall enheter vil bl.a. her påvirke om kp 2011 sin 20 % BYA gir flere bebyggelige kvadratmeter enn 12 % og 15 % utnyttelse fra plan 151.

Et annet viktig tema er hva som skal medberegnes i 12 og 15 % av tomtens nettoareal fra plan 151 fra 1951, i forhold til hva som skal medberegnes i 20 % BYA inkludert garasjeplasser i kp 2011.

I veilederen for grad av Utnyttning 2007 som tidligere nevnt inngår det mer i BYA. Det vil si at BYA blir brukt opp til bla biloppstillingsplass, bygningsdeler som ligger høyere enn 0,5 m. over planert terrengs gjennomsnittsnivå, arealer under utkragende bygningsdeler som terrasser og balkonger, og åpne overbygg over bygningens fasedeliv som har under 5 m. frihøyde under seg (Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat 2007). Kp 2011 er vedtatt i 2007 og veilederen for grad av utnyttning kom i ettertid. Kp 2011 spesifiserer at krav om biloppstillingsplasser til bil ikke skal medberegnes i BYA og bruke av denne andelen. Her må prinsippet om at senere vedtatte pålegg ikke har betydning for den tidligere vedtatte kp 2011 gjelde. Da ville % av BYA blitt satt på helt feil prinsipper, men ved neste kp vil nok biloppstillingsplasser bli inkludert i BYA. Beregningen vil kunne bli en annen i forhold til valg av boligtype, antall rom, og bruk av 15 og 12 % fra plan 151 eller den framtidige BYA kp eventuelt åpner opp for.

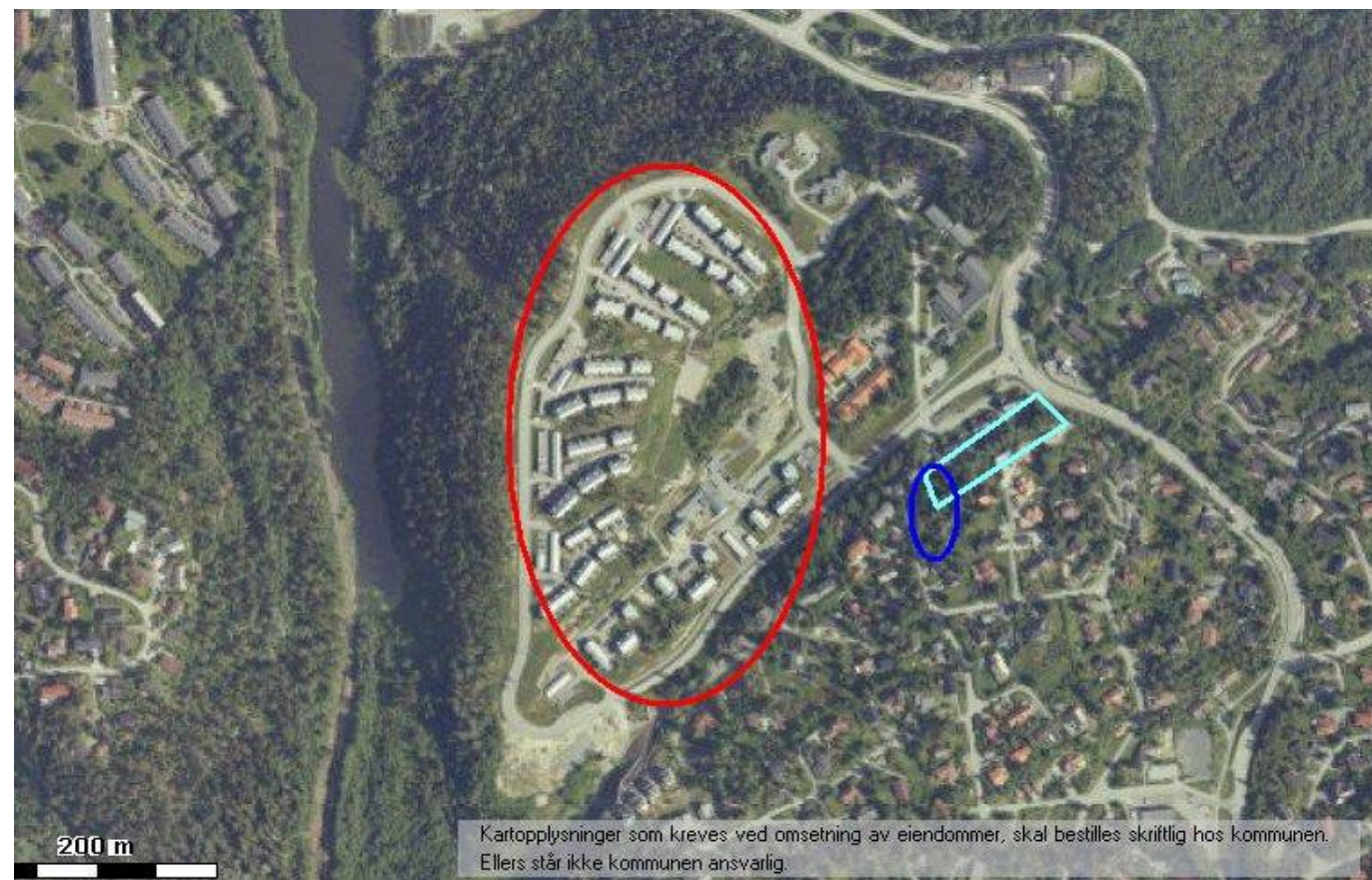
Hva som skulle være med i plan 151 sine 12 % eller 15 % av tomtens nettoareal i forhold til våningshusets størrelse, er nok et viktig tema. Om det fortsatt er greit å forholde seg til denne måten

å beregne hvor mye, og hva som kan medberegnes i begrensningen på 12 eller 15 % av tomtens nettoareal, er av interesse.

Praksis viser at veranda/balkonger, samt overbygg til inngangsparti og takutstikk ikke ble medregnet i beregning av grunnflaten i byggesøkenadd for 61/118 i 1957. Det var kun grunnflaten på 150 kvadratmeter som ble lagt til grunn opp mot begrensningen på våningshusenes maks. størrelse på 130 kvadratmeter, samt 12 % av tomtens nettoareal beregning. Dette er også hjemlet i Lov om bygningsvesenet § 126 1 (Lov om bygningsvesenet 1924).



Figur 13: Flyfoto av Nordre Gullhella før nedbyggingen av boligfelt med leiligheter. Fargepåtegninger er utdypet i teksten. (ukjent opphav)



Figur 14: Ortofoto av Gullhella etter nedbyggingen av boligfelt med leiligheter. Fargepåtegninger utdypet i teksten (GIS-LINE WebInnsyn 1.2.IASKER 2009).

#### Uformelt møte med kommunen i 2007

I et uformelt møte med Asker kommune i 2007, (eiere av 61/130 og byggesaksbehandlere) ble det nevnt av en byggesaksbehandler at den nordre ubebygde delen av 61/130 utgjør deler av et grøntdrag langs nye Røykenvei. Dette er markert med en rektangulær, turkis avgrensning i figur 13 og 14. Hele det nye byggefeltet på nordre Gullhella, vist med rød ellipse, utgjorde et grøntdrag med skog før det ble nedbygd. Figur 13 viser deler av de samme områdene, i samme fargekoder før nedbygging, fra en annen vinkel. Dette er i dag nedbygd med over 200 leiligheter. Så å si ingen trær er bevart. 61/130 er i figur 13 og 14 markert med blå ellipse.

### 3.4 Estetiske krav

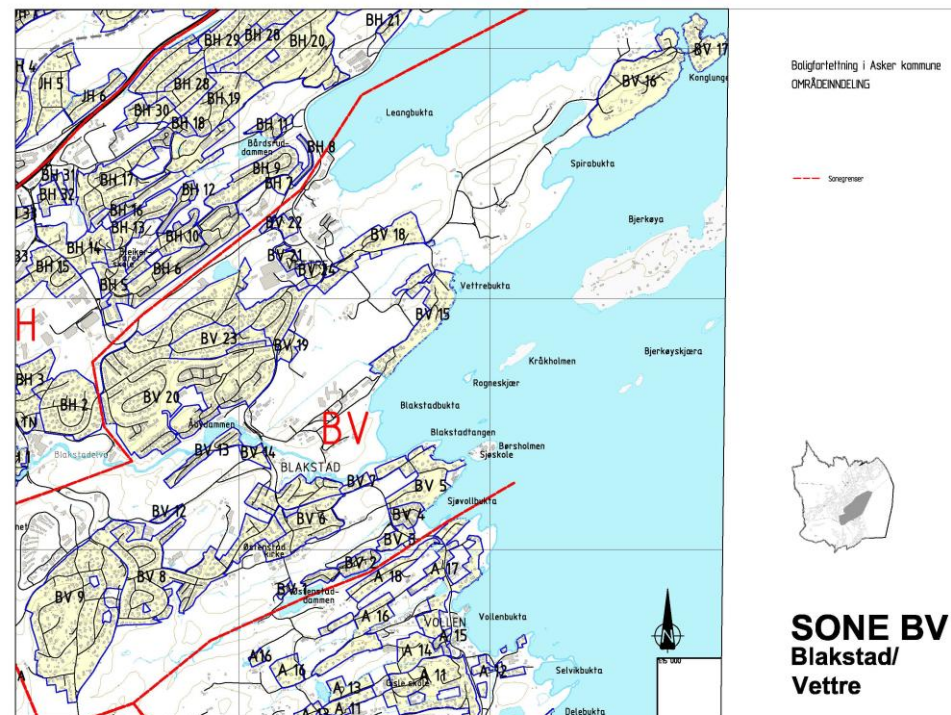
Kravet om estetikk åpner for skjønn og kan tolkes ulikt av forskjellige saksbehandlere og i forskjellige tidsepoker. ”Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.” (Asker kommune 2007c). Neste setning skaper en ramme eller begrensning. Her fremgår det at i alle områder utenfor sentrumsområde, eller der annet er bestemt i reguleringsplan, skal det minst avsettes 30 % av tomtens nettoareal til grøntareal. Dette kan være markdekke som er naturlig eller opparbeidet, og eksisterende eller ny vegetasjon. Under temaet ”generelt” fanges våre tiltak opp under nye bygninger og endringer av eksisterende bygg. Dette skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Avgjørende vekt skal legges på å bevare åsprofiler og landskapsilhouetter, og sikre et grønt preg langs ferdselsårer og god terrengtilpassning (Asker kommune 2007c).

Ved fortetting er det et mål at nye bygg eller andre tiltak er utformet i samspill med nabolaget gjennom sine høyde, lengde, grunnflate, takform og materiale (Asker kommune 2007c). Det er utarbeidet en rapport om fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer (mars 2006). Område BV 09 i rapporten beskriver området (Asker kommune 2007c). Innholdet i denne drøftes senere i oppgaven.

#### Rapport om fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registrering, mars 2006

Fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesoner er satt i sentrum i rapporten. Dette refereres til forrige kommuneplan 2002 – 2016, som fokuserer på samlet areal og transportplanlegging. Denne tankegangen er delt i to deler. 1. del: redusere behov for energi- og transportbruk, hvor flest mulig kan trykkes til kollektivtransport og behov dekkes innen gang og

sykkelavstander. 2. del: ikke la verdifulle natur- og landbruksområder gå til spille for infrastruktur og bebyggelsesformål (Hauge 2006). Dette kan lett komme i konflikt hvis verdifulle områder ligger sentralt, eller får høye markedsverdier, eller politiske beslutninger om omregulering presses fram selv om planleggerne med faglig kunnskap mener noe annet. Kp 2011 har tilnærmet like mål. Rapporten betrakter fortetting som et virkemiddel for å bevare kommunen som en grønn bygd og ikke bygge ned for mye verdifulle landbruks- og friluftsliv områder. Hele kommunen er oppdelt i 11 områder som hver utgjør sin sone. 61/130 ligger i sone Blakstad/Vettre (BV) som vist i figur 15.



Figur 15. Kart over sone Blakstad/vettre (BV). BV09 er i sørvest i kartet (Hauge 2006).

BV 09 inneholder i hovedsak planområdet til 151, samt naboområdet plan fra 1936 som 61/130 grenser til på andre siden av veien mot vest, samt uregulerte områder (Hauge 2006).

Rapporten er laget på grunnlag av kommunens foreliggende grunnmateriale og befaringer. Den har hovedfokus på seks temaer.

Temaene er:

- Bebyggelse
- Tetthet / fortetningspotensial
- Kulturminner
- Landskap og grønnstruktur
- Lokalklima
- Støy

Rapporten har en egen definisjon av fortetting: ”Ordet fortetting kan brukes i mange sammenhenger. Noen vil mene at ethvert påbygg på eksisterende boliger vil innebære en fortetting. I sammenheng med denne analyse og registreringsarbeidet brukes imidlertid begrepet fortetting kun i sammenheng med tilrettelegging og muligheten for å bygge nye boliger innenfor eksisterende boligområder.” (Hauge 2006).

#### Om området BV 09

BV 09 har en hovedvekt av eneboliger med innslag av tomannsboliger. Bebyggelsens struktur og utforming bærer preg av å være utbygd over lenger tid. Bebyggelses alder er varierende, men har en god del eldre bebyggelse. Bebyggelsen betegnes som sammensatt. Det er bebygd vinkelrett i forhold til veier og eller terreng. I deler av området er den enkelte tomt med terreng blitt avgjørende for plassering av bebyggelsen. Bygningene er hovedsakelig 1 – 1,5 etasje / loft med underetasje hvor det er skrående terreng. Det er noen innslag av toetasjes hus. Saltak er dominerende med noen innslag av valmtak (Hauge 2006).

Et lite delområde i nord inneholder firemannsboliger, lineær bebyggelsesstruktur, og bygninger noe skråstilt langs vei og eller terreng, samt røde, toetasjes boliger med stramme saltak. Dette lille

delområdet er å anse som komplett, dvs. at det her kreves egen plan for eventuelle tiltak (Hauge 2006).

I BV 09 generelt er det er varierende tetthet, med høy tetthet i nord, og forøvrig middels, og til dels lav tetthet. I BV 09 er det 12 ubebygde tomter, noen romslige eiendommer på 1,5- 2 daa. og enda noen på 4-5 daa.. Disse tomtene har fortetningspotensiale, men det vil ikke si at alle er egnet til deling. Gamle Røykenvei, som er et eldre veifar, strekker seg gjennom hele området fra nord til sør. Det nevnes at vegetasjon, særlig større furutrær er viktig for å bevare det grønne preget og silhuetten (Hauge 2006). Her defineres eiendommer på 1,5 – 2 daa. til å være romslige og å ha et fortetningspotensiale. 61/130 er på 1,768 daa. og ligger midt i det området i nord som betegnes med høy tetthet. Det vil si at det åpnes opp for fortetting med ”tilrettelegging og muligheten for å bygge nye boliger innenfor eksisterende boligområder” (Hauge 2006).

Som nevnt under estetiske forhold ved eventuell fortetting, er det et mål at nye bygg eller andre tiltak er utformet i samspill med nabolaget gjennom sine høyder, lengde, grunnflate, takform og materialer. Nabolaget må her kunne tolkes til et noe snevrere område enn hele BV 09 og hele plan 151 sitt område. Nabolagets avgrensning er ikke definert i rapporten om fortetting eller i kp 2011. Kommunen ønsker heller ikke å kommentere hva som kan regnes som nabolaget i forhold til 61/130. Det lokale arkitektkontoret ”1.2.3 Sivilarkitekter” ved sivilarkitekt Arild Eikaas mente at nabolaget måtte defineres som vist på figur 16.

Rapporten om fortetting tar kort for seg hovedtrekk innenfor området BV 09. Dette kan virke noe meningsløst opp mot dagens kp 2011 sitt avsnitt om estetiske forhold som refererer seg til nabolaget. Her burde begrepene *området*, som er hele BV09, og *nabolaget*, som er et mindre avgrenset område av BV09, skilles mellom. Rapporten om fortetting har altså lite å bidra med opp mot

hensyn til estetiske forhold i kp 2011 som skal relateres til *nabolaget*, og ikke området. Det som kan trekkes ut er at reguleringsplanen åpner opp for en juridisk ramme, men det kommer en ny ramme som endrer de juridiske rammevilkårene til estetiske skjønsmessige rammevilkår i forhold til nabolaget. Her vektlegges høyder, lengde, grunnflate, takform og materiale. Dette er en stor utfordring å forvalte og regulere etter.

### Analyse av nabolaget

I analysen av nabolaget i figur 16 er bebyggelsen på 61/130 ikke tatt med fordi den skal endres eller rives, og den er derfor ikke interessant å analysere. Det blir relevant å se på forslagene til fortetting på 61/130 opp mot nabolagets nåværende utvikling. Høydene er hentet fra byggesaksmapper i kommunens arkiver. Analysen tar utgangspunkt i byggets høyeste høyde, dvs. at møne- og gesimshøyde er oppgitt til maks. høyder uavhengig av skrånende terreng. Det framgår av analysen at nabolagets høyder da varierer mellom 4,5- 6,4 m. for gesims og 6,6- 9,5 m. for møne. Nabolagets gjennomsnittshøyde er 5,625 m. for gesims og 7,825 m for møne. Husenes bredde og lengde er også viktige mål i forhold til estetikk. Grunnlaget for lengder og bredder er hentet fra bygningskroppens mål i hver enkelt byggesøknad. Dette har jeg valgt fremfor å måle dette i kommunens GIS-kartside fordi taket ofte er større enn bygningskroppens lengde og bredde. ”Lette konstruksjoner” som medregnes i BYA som veranda, trapp, tak utstikk, overbygg osv. blir ikke tatt med i analysen min, da de ikke ble tatt med i beregning av utnyttelse i plan 1951. Det er helt klart en del feilkilder i tallene for grunnflate da husene har vært oppført i forskjellige tidsepoker og hva som medregnes i grunnflagen har forandret seg opp igjennom tidene. Dette viser også byggesøknadene. Husenes langside varierer mellom 11 m. – 27 m. og breddene varierer mellom 7 m. – 12 m. Gjennomsnittlig langside er 19,65 m. og gjennomsnittlig bredde er 9,213 m. Grunnflatens definisjon har forandret seg med tiden. Den minste

grunnflate er på 77 kvadratmeter og den største grunnflate er på 242 kvadratmeter. Gjennomsnittlig grunnflate er på 165 kvadratmeter. Den mest utbredte takformen er saltak samt noen saltak med ark. Materialbruken er noe varierende. Det er to stk. tomannsboliger, en firemannsbolig og to eneboliger med trepanel, med mur på grunnmur eller sokkel. Det er to stk. tomannsboliger og en enebolig med heldekkende mur med noe panel fra gesimshøyde og opp mot mønene.

### Nabolaget

Ordet ”nabolaget” åpner for skjønn. Dette ordet er ikke definert i kp 2011 eller i rapporten om fortetting. Ordet ”område” er derimot definert i rapporten.. Det er altså ikke lagt noen retningslinjer for hva som skal tolkes som nabolaget, og definisjonen av dette vil derfor kunne variere mellom byggesaksbehandlere.

### En arkitekts tolkning av casets nabolag

Sivilarkitekt Arild Eikaas mener at en til dels selv kan definere ”nabolaget” til fordel for caset ut i fra hva en ønsker å ha med som nabolaget og hvilke kvaliteter som skal videreutvikles. Dette mener han kommunen også gjør til sin fordel. Eikaas` definisjon av nabolaget, uten å spekulere i hvilke kvaliteter det er lurt å ha med i forhold til en byggesøknad, er vist i kartet med en blå linje i figur 16. Eikaas presiserer videre at feltet for firemannsboligene 61/118 i nord, som det er stripet blått rundt, ligger i grenseland for hva som kan regnes som en del av nabolaget. Spesielt med tanke på at det er en markert fjellrygg som skiller området fra resten av bebyggelsen. Det er derimot mer naturlig å definere 61/118 som del av nabolaget for den nedre og nordre delen av tomten til 61/130. Hvis en skulle velge å ta med noe av denne bebyggelsen i definisjonen av nabolaget for 61/130, burde det begrenses til den ene firemannsboligen som ligger nærmest 61/130 (Arkitekt, Arild Eikaas, pers. med. 2010).

### Byggesaksbehandlers tolkning av casets nabolag

Anonym Byggesaksbehandler Asker kommune presiserer at dette er en skjønnsord og mener at Gamle Røykenvei i sin fulle lengde bør legges til grunn som "nabolaget". Altså alle boliger som grenser til denne veien. Dette for så å se hva de nye tiltakene på 61/130 gjør med den totale opplevelsen av Gamle Røykenvei. Denne definisjonen er vist med lysegrønne linjer på figur 16. Videre blir det presisert at 61/118 ikke anses å være en del av nabolaget, men heller et eget nabolag. (Anonym

byggesaksbehandler Asker kommune, pers. med. 2010) Dette stemmer også med kommunens rapport fra 2006 om fortetting. Den definerer 61/118 til et eget delområde.

### Min tolkning av casets nabolag

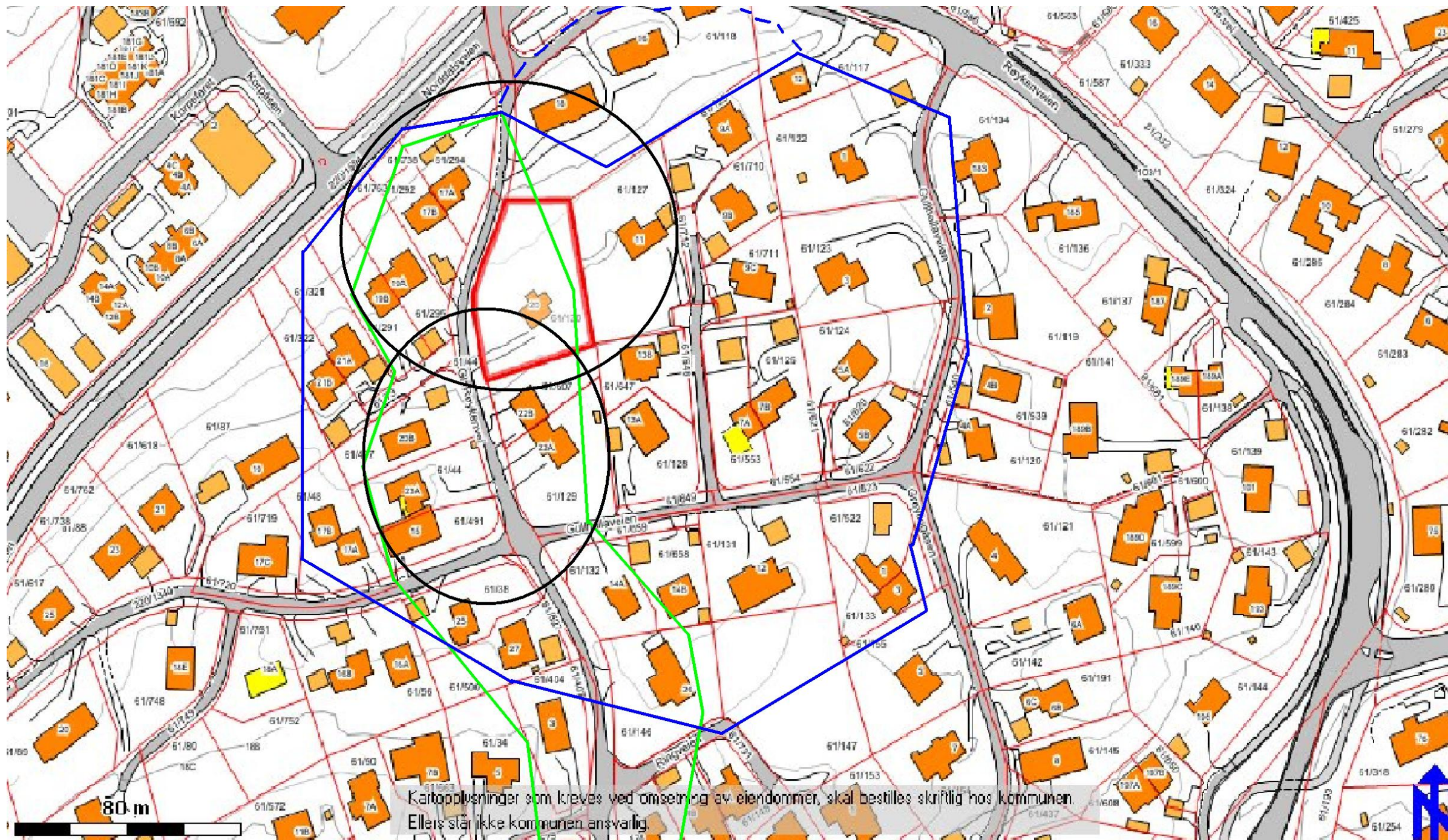
Min egen definisjon av nabolaget blir en blanding av disse forslagene vist med to svarte ellipser i figur 16.

Mitt forslag er snevret noe inn, men overlapper begge de andre definisjonene. Hvis en legger vekt på universell utforming i forhold

til definisjonen av nabolaget, vil et mindre areal bli regnet som del av nabolaget. Små barn og eldre "faller" ofte av når avstanden blir lengre enn 100 m. i omkrets. Dette kan vektlegges slik at en definerer nabolaget til under 100 m. i omkrets. Min definisjon av nabolaget er også innenfor hva som er synlig fra det punktet der de sorte ellipsene er overlappende, uten å bevege seg. Dette har en sterkere estetisk betydning av nabolaget og hvordan området oppleves for de forskjellige naboene innenfor den svarte sirkelen.

Det har også en helhetlig sammenheng for de som går gjennom gaten. Det som også er et poeng er at kun alle eiendommer caset grenser direkte til, har krav på nabovarsel og har rett til å komme med anmerkninger og eventuell klagerett til det offentlige. Dette forslaget til nabolaget er mer tilpasset det overnevnte, enn tilpasset ønskede kvaliteter i forhold til videreutvikling av 61/130 da vi ikke vet hva de ønskede kvalitetene kan være enda. Dette er også med på å styrke min definisjon av nabolaget så den ikke er påvirket av hvilke kvaliteter som er ønskelige i forhold til utvikling av caset.

Figur: 16 Grunnkart med økonomisk kartverks eiendomsgrenser. Med påregninger av tre forskjellige definisjoner av "nabolaget" (GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009).



**Analyse av Nabolaget**

61/292 & 61/294:  
 tomannsbolig  
 Gesims =6m  
 Møne=7,6m  
 Lengde=24m  
 Bredde=8,5m  
 Grunnflate =200m<sup>2</sup>  
 Materiale =mur&tre  
 Takform =saltak

61/291 & 61/295:  
 tomannsbolig  
 Gesims =6m  
 Møne=7,6m  
 Lengde=20m  
 Bredde=11m  
 Grunnflate =200m<sup>2</sup>  
 Materiale=tre&mur  
 Takform =saltak

61/477: Enebolig  
 Gesims =4,5m  
 Møne=6,6m  
 Lengde=13m  
 Bredde=7m  
 Grunnflate =90m<sup>2</sup>  
 Materiale =tre  
 Takform =27°saltak

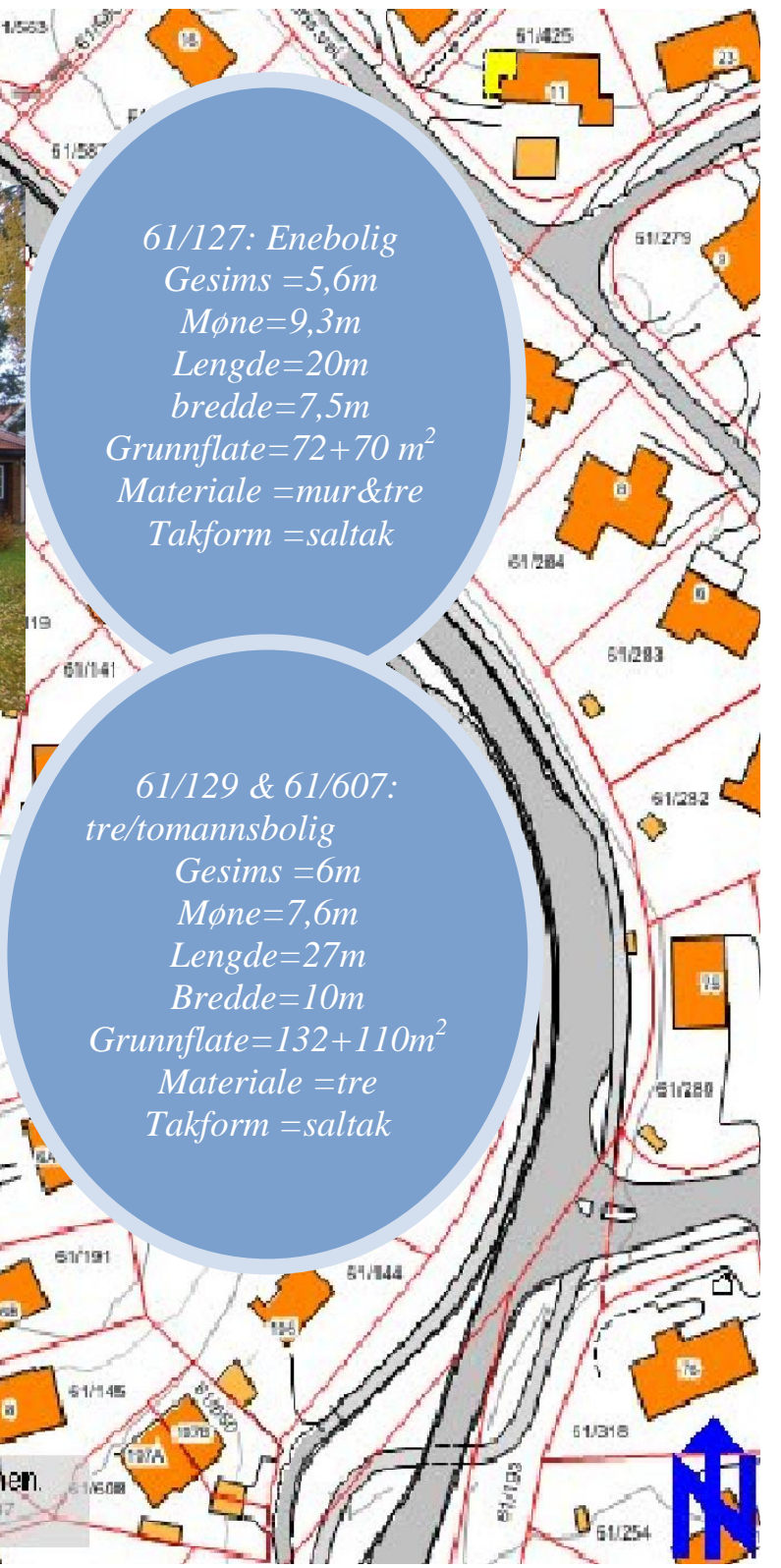
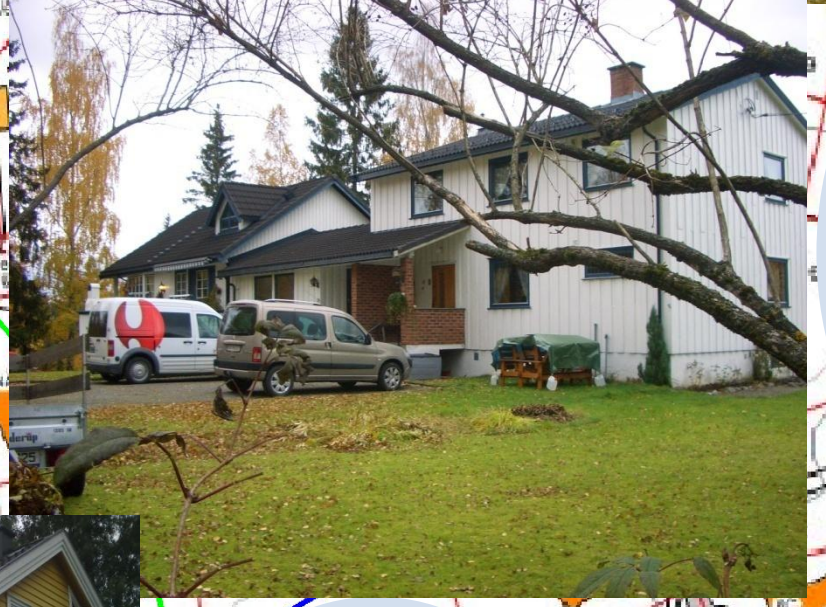
61/44 & 61/491:  
 tomannsbolig  
 Gesims =4,5m  
 Møne=7m  
 Lengde=20m  
 Bredde=12m  
 Grunnflate =194m<sup>2</sup>  
 Materiale =tre  
 Takform =saltak

61/118:  
 firemannsbolig  
 Gesims=6.4m  
 Møne=8,5m  
 Lengde=22,2m  
 Bredde=7,7m  
 Grunnflate = 177m<sup>2</sup>  
 Materiale =tre

61/127: Enebolig  
 Gesims =5,6m  
 Møne=9,3m  
 Lengde=20m  
 bredde=7,5m  
 Grunnflate=72+70 m<sup>2</sup>  
 Materiale =mur&tre  
 Takform =saltak

61/129 & 61/607:  
 tre/tomannsbolig  
 Gesims =6m  
 Møne=7,6m  
 Lengde=27m  
 Bredde=10m  
 Grunnflate=132+110m<sup>2</sup>  
 Materiale =tre  
 Takform =saltak

61/38: Enebolig  
 Gesims =6m  
 Møne=8,4m  
 Lengde=11m  
 Bredde=10m  
 Grunnflate =77m<sup>2</sup>  
 Materiale =tre  
 Takform =saltak



Figur: 17 Grunnkart med økonomisk kartverks eiendomsgrenser. Påregninger av min definisjon av "nabolaget", samt bilder og blå bobler med teknisk info av boligene som ligger innefor den min definisjon av "nabolaget" (GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009).

## Krav til utoppholdsarealer

I følge kp 2011 ligger hele det geografiske området BV 09 innenfor nåværende boligområder markert med gult i figur 15.

Bestemmelser til nåværende boligområder finnes i fortetningskartet i figur 9. Kp 2011 punkt 3.8 har krav til felles leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som er hjemlet i Pbl § 20-4, andre ledd bokstav d. Ved fire boenheter eller mer kan det kreves at det avsettes og opparbeides fellesarealer til førstnevnte formål (Asker kommune 2007c). Dette kan muligens påvirke vårt objekt, men det er formulert som et åpent krav, altså en mulighet. I småhusområder som BV 09, sier kp 2011 at det skal settes av eget privat uteoppholdsareal etter normer, hvis ikke annet er bestemt i den gjeldende plan. Det er ikke bestemt noe annet om uteoppholdsareal. Derfor er normene å anse som et krav som legger en ny ramme for hva tomten kan tåle av bebyggelse og enheter i forhold til minste uteoppholdsarealer. Normene er oppdelt fra A til D.

- A: minimum 200 kvadratmeter for enebolig
- B: minimum 150 kvadratmeter per boenhet i tomannsbolig
- C: minimum 100 kvadratmeter per boenhet i flerfamiliehus
- D: minimum 50 kvadratmeter for sekundærleilighet i enebolig

(Asker kommune 2007c).

De overnevnte arealene skal ikke være støyutsatte og skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. For å finne ut hva tomtens tåleevne er i forhold til antall boenheter, er det laget en analyse som ligner på en utomhusplan. I analysen skilles det først mellom flate områder med liten høydeforskjell og på områder med skrånende terreng over 1 m. De skrånende områdene er godt egnet for å grave ut og legge bygningsmassens rygg oppette det skrånende terrenget. Dette er for ikke å ødelegge gode uteoppholdsarealer og for å øke husets mulige høyde ved beregning av gjennomsnitt av terreng. Deretter kommer byggelinjer for boligformål og garasjer på plass mot kommunal vei og naboer.

Byggelinjer mot vei er tvetydige. Plan 151 refererer til en inntegnet byggelinje på plan 151 sitt reguleringskart stadfestet i 1953.

Byggelinjene framgår av figur 10. og 12. Byggelinjen er ”stiplet” med en blyant. Kartet i figur 10. har ingen målestokk, men den viser at veiens formålsgrense er 10 m. flere steder. Etter å ha kontrollmålt dette ser det ut til at kartet er i 1:100. Figur 10 viser at bare Gamle Røykenvei er tegnet inn med en falmet, lyserød farge. Dette fordi Gamle Røykenvei eksisterte før feltet ble regulert til boligformål. Gamle Røykenvei er en rodelagt vei som ble rodelagt i 1826 (Gjærum 1954).

### Garasjekrav og mulige plasseringer

Garasjenes utforming og plassering er avhengig av den totale utnyttelsen på tomten. Garasjekravene kan påvirke kp 2011 som åpner opp for BYA. 20 % ink. garasje. Her må en skille mellom å legge krav om garasjeplassene i bygningskroppen, eller i separat egen garasje. Den andre beregningsmetoden kommer fra plan 151 og er 12/15 % BYA fra 1952. Her kommer garasjekravene som en bonus og tar ikke av de 12 eller 15 % utnyttelsen. Det bemerkes at hvis en bygger garasjer som er større en 18 kvadratmeter, som er minstekravet, begynner en å bruke av utnyttelsen på 12 eller 15 % i plan 151. Det samme gjelder hvis en ønsker å bygge flere garasjeplasser enn hva kravet sier i kp2011, men her har man en total utnyttelse på 20 % inklusiv garasje, uansett hvor stor garasjene blir. Dette vil bli analysert grundig senere.

Hva som er garasjekravet for leiligheter/flermannsboliger over tre enheter kommer an på antall rom for hver enkelt enhet. Ved treroms leilighet eller mer, er kravet satt til to bilparkeringsplasser hvorav minst en er i garasje. Toroms leilighet og mindre krever kun en biloppstillingsplass, men denne må være i garasje (Asker kommune 2010). Her kan markedet komme og påvike hva som blir bygd i forhold til tilbud og etterspørsel og hva markedet vil ha. Dette kommer vi ikke mer inn på i oppgaven.

Forskrift om byggesak 1. juli 2010 § 4-1 C punkt 6 hjemler at vertikale inngrep i terrenget, som fyllinger eller planering på inntil 1,5 m. i tettbebygd strøk, kan utføres uten å måtte søke om tillatelse fra det offentlige. (Byggeforskriften 2010) Tomten 61/130 er variert skrånende, dette åpner derfor opp for muligheten å legge garasjer under terrenget uten at det blir tatt med i beregningen av BYA.

### Oppsummering

Det er nå dratt opp en rettighetsramme i forhold til mulige utnyttelser i forhold til definisjon av rommelighet og utnyttelse. Det er også tatt stilling til definisjonen av ”nabolaget”, områdets innhold, antall enheter, som må analyseres videre i forhold til angitte krav om minste tomtestørrelse, garasjekrav og byggelinjer. Det er tre mulige måter å innordne garasjene på. Alle metodene kan få forskjellige utfall i forhold til den totale utnyttelsen og forskjellige kvadratmeter som BRA, BOA og BTA kan bebygges.

1. Plassere garasjeplassene som en tradisjonell garasje som et 1 etg. Separat bygg.
2. Plassere garasjeplassene i bygningskroppen.
3. Plassere garasjeplassene under eller delvis under terrenget så de ikke medberegnes i utnyttelsen til kp 2011 sin BYA.

Dette vil bli tatt opp direkte opp mot de forskjellige beregningsmetodene som man kan velge mellom i analyse av beregningsmetoder for plan 151 versus kp 2011 i del 3 av oppgaven.

Som tidligere nevnt er varierer krav til garasje i forhold til bygningstypologi, antall rom i leiligheter og størrelsen på sekundærleiligheten.

Derfor vil tomtens tåleevne, garasjer, forslag til plassering av bygg, og analyser av differanse i beregningsmetoder for utnyttelse, med mer bli analysert videre i del 3.



## Del 3

### Analyse av beregningsmetoder for plan 151 versus kp 2011

Kompleksiteten med å sammenlikne plan 151 sin utnyttelse med kp 2011 sin utnyttelse er at de har forskjellige bakgrunnslover. Det de to planene derimot alltid har til felles, er hva som inngår som bebolig areal og bruksareal. Begge planenes bakgrunnslover legger opp til ulike tolkninger av hva som skal medberegnes i utnyttelse i prosent. Om man legger plan 151 eller kp 2011 til grunn kan gi ulike utfall, dette vil bero på de konkrete prosjektene i forhold til hvilken beregningsmetode som gagnar prosjektet mest. Et eksempel på dette er balkonger. Garasjer i henhold til garasjekrav til kommunen, balkonger over 0,5 m. over terrenget medberegnes nemlig ikke i utnyttelsen for plan 151, men de medberegnes i BYA i kp 2011. Om garasjen ligger over eller under terrenget kan også påvirke hvor mye kp 2011 og plan 151 åpner opp for av utnyttelse til boligformål. Dette er ikke med i denne analysen, da kp 2011 sin 20 % utnyttelse gir mest BOA uansett, hvis garasjene er under terrenget og ikke medregnes i utnyttelses-prosenten. Det er deretter et spørsmål om det lønner seg økonomisk å legge garasjeplassene under terrenget til fordel for utnyttelsen. Den videre analysen er derfor gjort på grunnlag av at garasjeplassene ikke skal ligge under terrenget. Dette var heller ikke vanlig i villaområder på 1960-tallet.

#### Scenarier

Tre scenarier skal nå analyseres. Det som nevnes under er gjennomgående likt for alle scenariene. Merk deg at alle scenariene kan fra nå av bruke betegnelsen BYA på plan 151 og kp 2011 sin utnyttelse. Dette fordi vi her er ute etter en felles utnyttelse til bebolig areal og bruksareal i funkis stil, som skal sammenlignes og settes opp mot hverandre. Funkis stilen er valgt fordi denne type bygg gjør det lettere å sammenlikne de to mulige

utnyttelsene; plan 151 og kp 2011. Balkonger, påbygg og annet utenfor bygningskroppen som beregnes forskjellig i forhold til den totale utnyttelsen for plan 151 sammenliknet med kp 2011, er det ikke lagt opp til for å kunne sammenligne utnyttelsen på likt grunnlag.

#### Om scenario 1, 2 og 3

Scenario nr. 1 er enebolig med sekundærleilighet, scenario nr. 2 er om tomannsbolig og scenario nr. 3 er om leiligheter. Grafene er satt sammen på bakgrunn egne data. X-aksen vil alltid stå for antall selvstendige boenheter. Y-aksen kan stå for TU, BYA eller potensielle kvadratmeter kun til bolig. Hele tomtens størrelse på 1768 kvadratmeter er kategorisert i fire variabler. De er markert med fire forskjellige visuelle variabler i figur 18.1- 19.3.

1. Kp 2011 20 % BYA med garasje i bygningskroppen. (blå)
2. Kp 2011 20 % BYA med garasje i separate bygg. (Rød)
3. Plan 151 15 % utnyttelse eksklusiv garasje (det vil si at garasjekravet ikke medberegnes i utnyttelsen satt i prosent) (Grønn)
4. Plan 151 12 % utnyttelse eksklusiv garasje (det vil si at garasjekravet ikke medberegnes i utnyttelsen satt i prosent) (Lilla)

Beregningsmetodene som skal brukes er:

- BYA
- TU
- Kvadratmeter kun til boligformål

TU er en beregningsmåte som kommer fra Rådberg. Metoden tar utgangspunkt i tomtens totale størrelse i forholdt til totale kvadratmeter som kan bygges. Hvis tallet for tillat TU er 0,9 kan en bygge 90 % av tomtens størrelse i kvadratmeter. Hvis det ikke er satt noen høydereguleringer står en selv friere til å bestemme om man skal ha 90 % av tomtens dekket av et plan, eller 45 % av tomtens dekket, men da i to plan. Her er altså planen låst i forhåndstallet så en vil ikke få differanser i kvadratmeterne en maks. kan bygge som vi kan få ved BYA. Hvis 61/130 hadde vært regulert etter en TU kan vi komme fram til tallet på denne måten: 354 kvadratmeter ganger tre etasjer/plan = 1062 kvadratmeter delt på tomtens størrelse på 1768 kvadratmeter = 0,6 TU.

BYA er den gjelde reguleringen for kp 2011, men er tilnærmet lik plan 151 sin utnyttelse da prosjektet er funkisbolig uten noe ekstra som tar av BYA eller tomtens nettoareal utnyttelse fra plan 151. Det som en må merke seg som er forskjellig mellom kp 2011 og plan 151 er garasje, som tidligere nevnt. Kravet som kommunen setter til garasje er avhengig av antall enheter og bygningstypologi. Plan 151 sin utnyttelse på 12 % /15 % medberegnes ikke garasjekravet i disse prosentatsene. En må merke seg at hvis man ønsker flere eller større garasjeplasser enn minstekravet tilsier, begynner en å bruke av utnyttelsen til på 12 % og 15 % til plan 151. I kp 2011 sin utnyttelse på 20 % skal garasjekravet medberegnes i utnyttelsen på 20 %.

Kritikken av TU og BYA er at de ikke skiller mellom utnyttelse til boligformål og utnyttelse til garasje og annet, til tross for at arealer

til boligformål ofte har en høyere verdi. Jeg har derfor valgt å lage en egen utregningsvariant av ”kun boligareal” av TU og BYA.

Kvadratmeter ”kun til boligformål” er for å komme nærmere hvilke av variablene for beregning av utnyttelse som gir flest mulig potensielle salgbare arealer. Her trekkes kravet til garasjenes kvadratmeter ut, selv om de også har et potensielt salgbart areal. Her vil det være av interesse hvilken kombinasjon av bygningstypologi og beregningsmetode som gir flest mulige kvadratmeter til boligformål og om disse samsvarer med TU og BYA.

All bebyggelse antas å være i tre etasjer. Hvis garasjen må i eget bygg et denne garasjen kun i èn etasje. Etasjene er satt til to etasjer i noen analyser for å se hvor stor virkning dette kan ha på tallene, da vil dette være presisert.

Vi skal nå krysse beregningsmetodene med de tre angitte boligtypologiene med de fire variablene for utnyttelse, og analysere de i forhold til de tre angitte beregningsmetodene BYA, TU og kvadratmeter kun til boligformål.

De tre bygningstypologiene:

- Enebolig med sekundærleilighet (36 kvadratmeter garasjekrav)
- Hel tomannsbolig (72 kvadratmeter garasjekrav)
- Leilighet (18 kvadratmeter)

Garasjekravet vil øke i forhold til antall enheter i leiligheter eller antall eneboliger eller hel tomannsbolig.

Vi skal nå se på hva som skaper de største variasjonene i de tre forskjellige beregningsmetodene.

#### [Spørsmål en kan stille deg før analysene](#)

Er nødvendigvis den angitte utnyttelsesgraden den faktoren som regulerer bebyggelsen mest i forhold til BYA, TU og kvadratmeter kun til boligformål?

Gir nødvendigvis høyest utnyttelses-prosent flest mulig kvadratmeter til boligformål?

## Analyse for beregningsmetoder for enebolig med sekundærleilighet

Scenario nr. 1 går ut på å analysere eneboliger med mulighet for en sekundærleilighet hver (inntil 80 kvadratmeter). Antall eneboliger er her satt til maks. fire på grunnlag av at "rammen" for minste tomtestørrelse er 0,7 daa. og allerede overskredet ved tre og fire eneboliger. Dette er en ramme i kp 2011 som er mulig å fravike.

**BYA for enebolig med sekundærleilighet i tre etasjer**  
Figur 18.1 er en analyse av beregningsgrunnlag for hvor mye BYA de fire variablene i utnyttelse kan gi. Vi ser av figur 18.1 at ved å legge garasjene i bygningskroppen gir Kp 2011 med 20 % BYA med garasje i bygningskroppen vist med grønn linje i figur 18.1 en konstant BYA på 354 kvadratmeter uansett antall eneboliger. Denne gir mest BYA for til og med to eneboliger.

Ved tre og fire eneboliger gir plan 151 med 15 % utnyttelse en BYA på 373 kvadratmeter og 409 kvadratmeter.

Ved tre og fire eneboliger med en sekundærleilighet hver, gir plan 151 (med 15 % utnyttelse pluss garasjekrav) den høyeste utnyttelsen på 373 kvadratmeter og 409 kvadratmeter. Ved to eneboliger med en sekundærleilighet hver er utnyttelsen på 337 kvadratmeter. Dette gir 17 kvadratmeter mindre enn den første utnyttelsen til kp 2011 med garasjen i bygningskroppen. Dette åpner opp for fleksible løsninger da utnyttelsen blir ganske lik ved to eneboliger med en sekundærleilighet hver, i forhold til om garasjen ligger i en egen garasje bygningskropp eller sammen med huset. Dette framgår av figur 18.1.

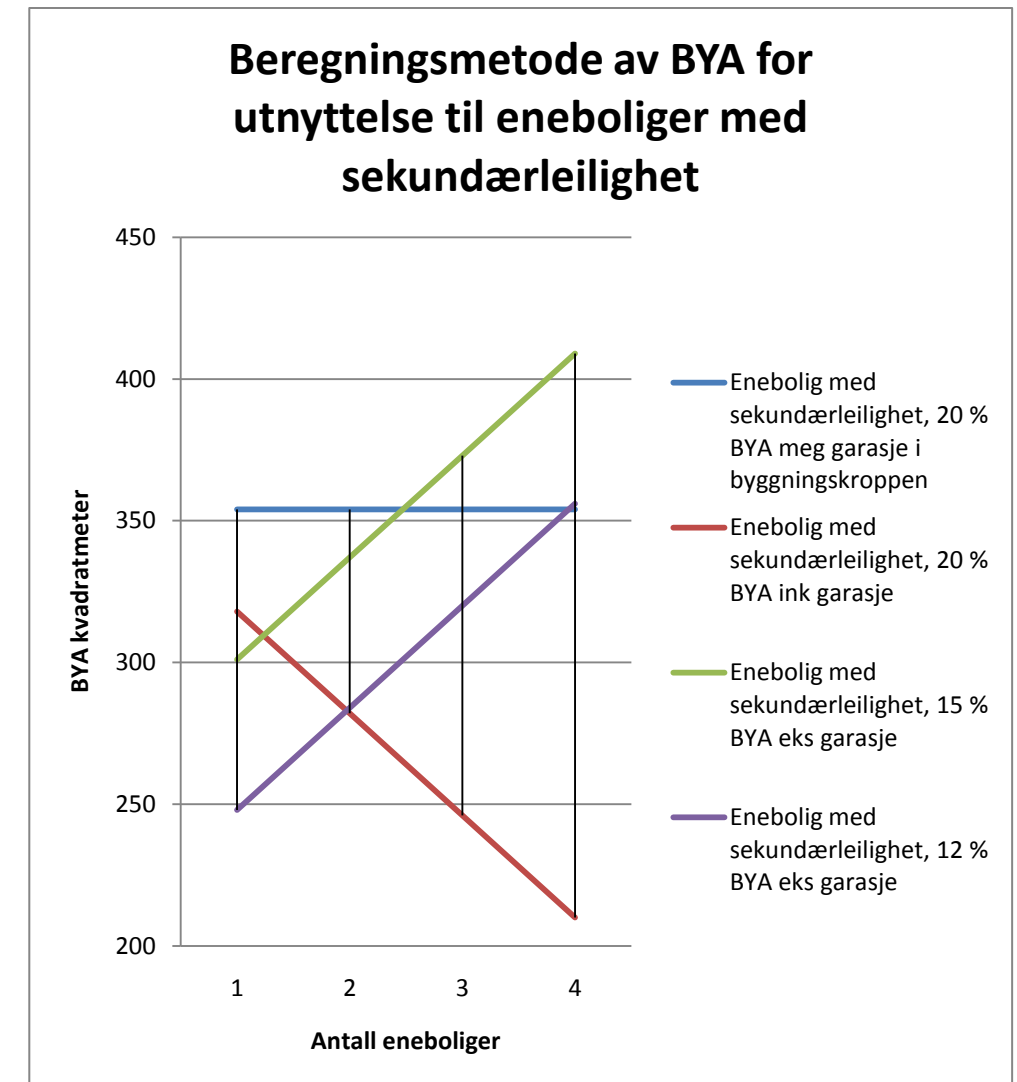
Det framgår av figur 18.1 at plan 151 (med 12 % utnyttelse) krysser kp 2011 (med 20 % utnyttelse med garasje i eget bygg) ved to stk. eneboliger med en sekundærleilighet.

Videre framgår det av figur 18.1 at kp 2011 (med 20 % utnyttelse med separate garasjer) gir nest høyest utnyttelse ved en stk. enebolig med sekundærleilighet. Videre daler den med 36 kvadratmeter per enebolig med sekundærleilighet. Dette er den tradisjonelle varianten med garasje i eget bygg som kommunen legger opp til.

Den litt mer moderne og utradisjonelle metoden er å legge garasjen i bygningskroppen. Gapet er størst mellom rød linje som er kp 2011 (med 20 % med garasje i eget bygg) og lilla og grønn linje som viser plan 151 med henholdsvis 12 % og 15 % utnyttelse. Her er gapet på fire stk. garasjekravplasser per enebolig med sekundærleilighet. Altså 72 kvadratmeter. Dette er fordi kp 2011 tar av 20 % BYA i forhold til garasjekravene på 36 kvadratmeter per enebolig.

Plan 151 med 12 % og 15 % har motsatt effekt, den gir tilleggs-kvadratmeter på 36 % per enebolig i forhold til garasjekravet. Det vil si at garasjekravet ikke tar av utnyttelsen på 12 % eller 15 %. Derfor blir gapet mellom lilla og grønn linje og den røde linjen stort. Dette fordi de har helt motsatt effekt i forhold til garasjekrav.

Som vi ser av figur 18.1 lønner begge kp 2011 beregningene seg ved en enebolig med sekundærleilighet. Det skal her nevnes at plan 151, med sin begrensning på 130 kvadratmeter, at våningshusets størrelse kommer inn og stopper det formålet kp 2011 legger opp til ved en stor enebolig med sekundærleilighet på over 300 kvadratmeter. Dette kommer vi tilbake til i figur 18.4

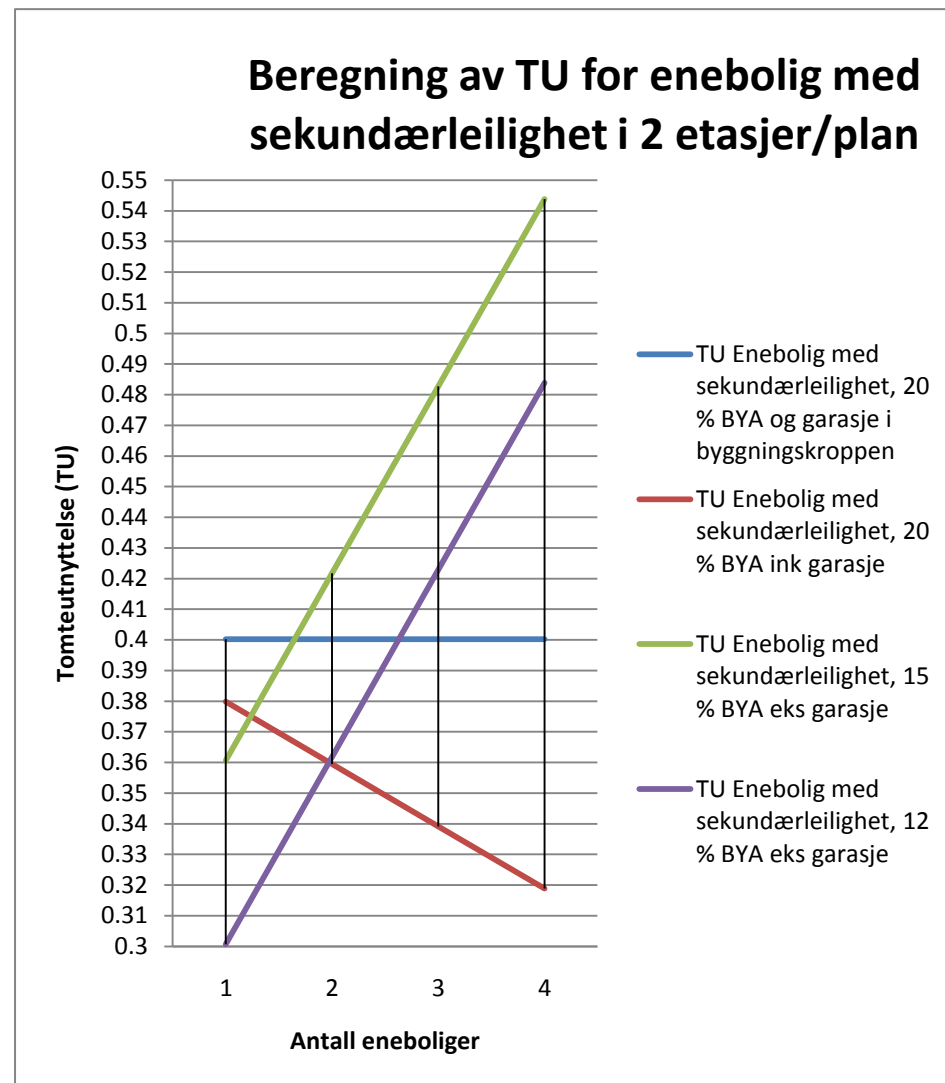


Figur: 18.1 Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut BYA utnyttelse ved fortetting for enebolig med sekundærleilighet.

## TU for enebolig med sekundærleilighet ved to og tre etasjer

Beregning og analyse av TU for enebolig med sekundærleilighet med to etasjer er vist i figur 18.2.

Utregningsmetoden og hvordan TU kan brukes som et styringsverktøy er tilnærmet likt som nevnt under leiligheter.



Figur: 18.2 Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut tomteutnyttelse (TU) ved to etg. og fortetting for enebolig med sekundærleilighet.

Figur 18.3 viser at linjene for plan 151 sine 12 % og 15 % utnyttelse ved tre etasjer, er enda brattere enn ved beregning av eneboligers BYA ved to etasjer utnyttelse i figur 18.2. Plan 151 sin

15 % utnyttelse lønner seg allerede ved to eneboliger. Gapet mellom kp 2011 sine to beregningsmetoder er mindre enn i utregning av BYA i figur 18.1.

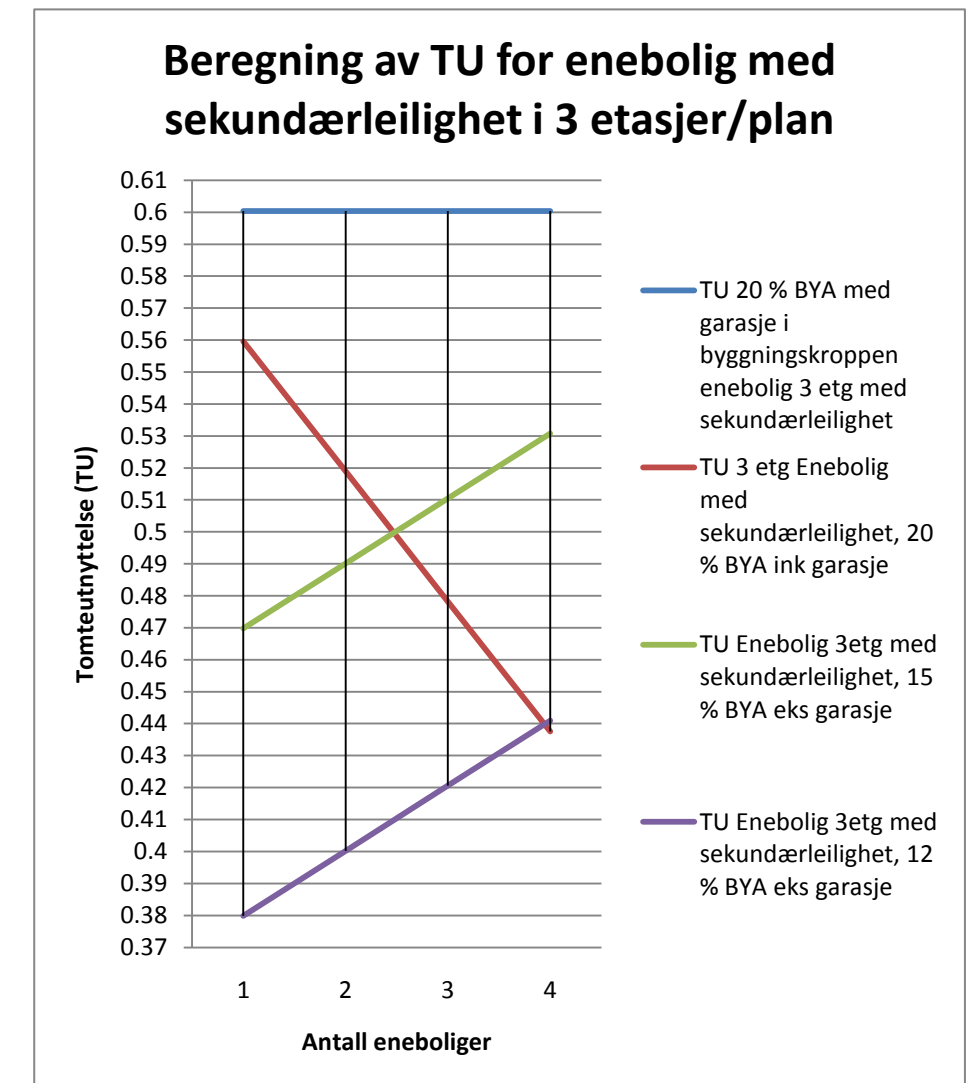
Totalt ser vi at beregningsmetodene ved en enebolig varierer mellom en TU på ca. 0,3 og 0,4. Dette er en differanse på ca. 25 %. Ved fire eneboliger varierer TU med ca. 0,32 og 0,54, dette er ca. 41 % i differanse.

For å framheve forskjellen på to og tre etasjer/plan ha jeg utarbeidet en TU for enebolig med sekundærleilighet for to etasjer/plan. Dette er vist i figur 18.2. Figur 18.3 viser samme boligtype som figur 18.2, men i tre etasjer/plan. TU lar seg påvirke kraftig i forhold til to og tre etasjer, og kp 2011 sine beregningsmåter gir med en gang mye høyere TU enn plan 151 sine 12 % og 15 %. Grunnen til dette er bl.a. at garasjenes totale kvadratmeter øker ikke for beregningsmetodene til plan 151. Kp 2011 med garasjen i bygningskroppen får enda mer rommelighet og kvadratmeter ved tre etasjer, altså to etasjer over et garasjeplan. Den røde linjen som står for kp 2011 sin 20 % utnyttelse ekskludert garasje. Differansen mellom den røde linjen (kp 2011 med garasje i eget bygg) sitt negative stigningstall, gjør at den grønne og lilla linjen (plan 151) sitt positive stigningstall utgjør 20 % større differanse per stigende antall enheter mellom rød linje og grønne og lilla linje. Dette gjør at jo færre kvadratmeter til garasjer det er å trekke i fra for kp 2011 jo høyere ligger tallet til TU. Kp 2011 20 % med garasje i eget bygg, blir TU brattere og daler med flere enheter fordi garasjekravet tar av 20 % BYA. Ved å se figur 18.2 og 18.3 i sammenheng ser vi tydelig at kp 2011 sin 20 % med garasjene i bygningskroppen økte med 0,33 % altså fra ca. 0,4 TU ved to etasjer og opp til ca. 0,6 TU ved tre etasjer/plan.

Figur 18.3 viser at TU ved tre etasjer får de forskjellige beregningsmetodene en enda større differanse. Differansen øker

med flere antall eneboliger med sekundærleilighet. Ved én enebolig varierer TU fra 0,38 til 0,60, dette er ca. 37 % differanse. Til sammenligning varierte TU for to etasjer/plan (figur 18.2) varierte denne med ca. 25 %. Differansen blir altså større ved flere etasjer.

Figur 18.3 viser at ved fire eneboliger med to etasjer varierer TU mellom 0,44 og 0,60. Dette er ca. 27 % differanse. Til sammenligning med TU for to etasjer/plan (figur 18.2) var differansen der ca. 41 %. Det vil si at differansen som vi ser av figur 18.2 og figur 18.3 endres enda kraftigere ved å gå fra to til tre etasjer og øke antall eneboliger.



Figur: 18.3 Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut tomteutnyttelse (TU) ved tre etg. og fortetting for enebolig med sekundærleilighet.

### Kvadratmeter kun til boligformål for enebolig med sekundærleilighet i tre etasjer

For å ta et steg nærmere forholdet til eiendomsutvikling ser vi nærmere på en analyse av kvadratmeter kun til enebolig med sekundærleilighet. Garasjeplasser har også en verdi i markedet, men det går vi ikke inn på her. Grunnen til at det lages en egen metode for dette er nevnt i innledningen. Verken TU eller BYA sier noe om hvor mange kvadratmeter en kan bruke til boligareal.

Figur 18.4 er en analyse av tre etasjer/plan med kvadratmeter som er tillatt å kunne bruke til boligformål. Kp 2011 og plan 151 skifter her helt og får motsatte funksjoner i grafene i forhold til figur 18.1-18.3 fordi kvadratmeterne til garasje kravet ikke skal medberegnes i de potensielle kvadratmeterne til enebolig. Plan 151 sine 12 % og 15 % ligger flate hele tiden i forhold til boligkvadratmeter. Dette fordi garasjekravene ikke påvirker kvadratmeterne som er ”låst” til boligformål. Kp 2011 sine beregninger er synkende fordi garasjekravene tar av BYA som kunne ha vært brukt til boligformål. Den røde linjen i figur 18.4 står for kp 2011 med 20 % BYA, med garasje i eget bygg. Den synker derfor med ca. tre potensielle etasjer/plan ganger 36 kvadratmeter per ekstra bolig. Det vil si 108 kvadratmeter. Den blå linjen derimot som stammer fra kp 2011 20 % BYA med garasjen i boligkroppen, synker med 36 kvadratmeter per ekstra enebolig. Dette er fordi det er to etasjer over garasjene som fortsatt har et potensiale for boligformål.

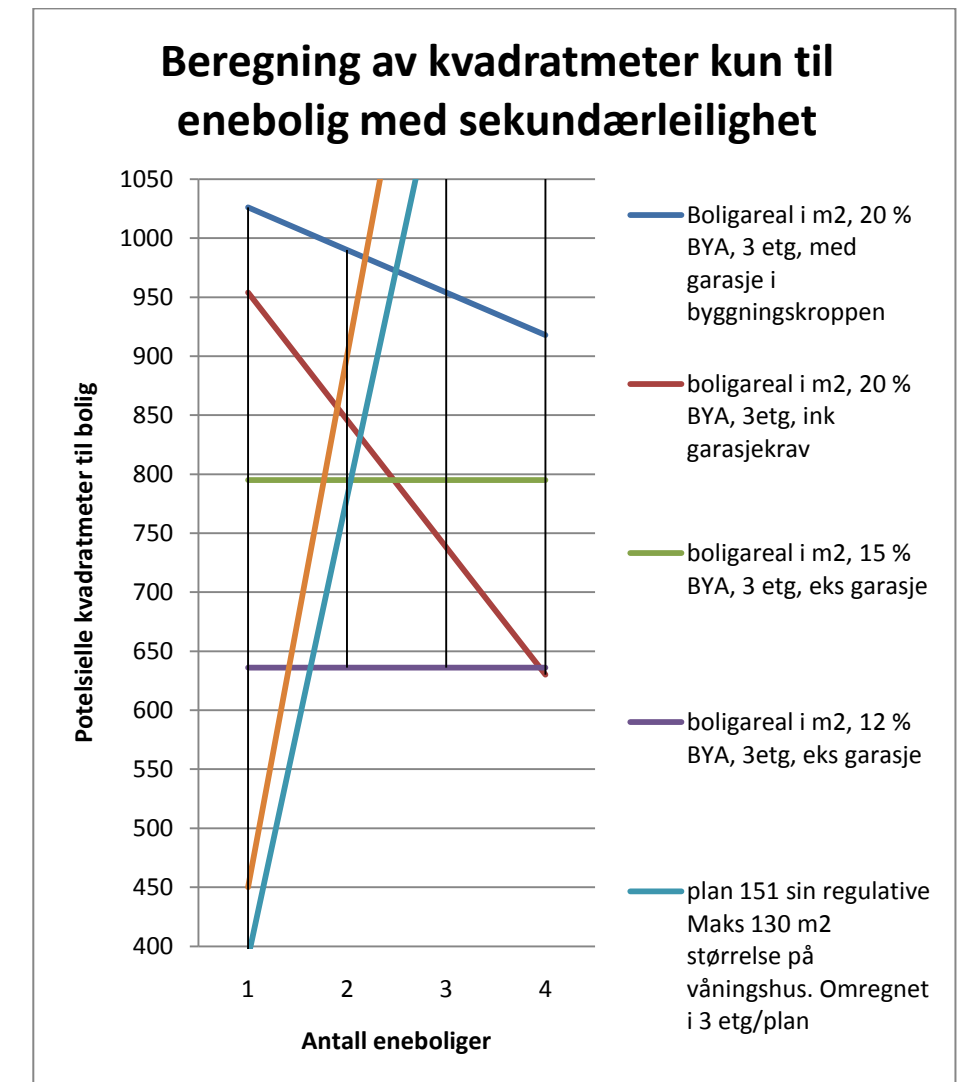
Det som er nytt i figur 18.4 er den regulative begrensningen fra plan 151. Dette er en begrensning på våningshusets maks. størrelse. Våningshuset skal ikke overskride 130 kvadratmeter. Den lyseblå linjen skjærer seg igjennom alle de andre beregningsmetodene. Den er for første gang lagt inn her fordi x-aksen legger opp til separate eneboliger. X-aksen i analysen for leiligheter sier bare noe om antall enheter og ikke noe om de er oppdelt eller ligger i kun én bygningsmasse. Dette kommer jeg tilbake til senere.

Begrensningen på 130 kvadratmeter er ganget med tre for at det skal stemme med de andre tallene som er lagt inn. Den lyseblå linjen må tolkes slik at alle beregningsmetoder som ligger til venstre for den lyseblå tangenten overskrider begrensningen. Det vil si at alt til høyere er innenfor 130 kvadratmeter av våningshusets grunnflate / fotavtrykk. Analysen viser at ved å bygge to eneboliger vil reguleringen sette en begrensning slik at en ikke får brukt alle potensielle kvadratmeter til bolig.

Den eneste beregningsmetoden som får brukt opp alle sine kvadratmeter til bolig er plan 151 med 12 % utnyttelse. Ved tre eneboliger vil alle beregningsmetodene kunne bruke opp hele sin utnyttelse på kvadratmeter til boligformål. Det vil i praksis si at uansett beregningsmetode vil alle få en grunnflate / fotavtrykk på under 130 kvadratmeter ved å bygge tre eneboliger. Dette er forutsatt at utnyttelsen fordeles likt. Hvis grunnflaten skal være av forskjellige størrelser kommer begrensningen på 130 kvadratmeter inn og stopper dette igjen. Meningen med den blå tangenten er å se hvor maks. størrelsen på 130 kvadratmeter grunnflate/fotavtrykk ødelegger for de potensielle kvadratmeterne i plan 151 og kp 2011. Videre er det lagt inn en disp. på maks. størrelsen opp til 150 kvadratmeter som 61/118 fikk på 1950-tallet og som er omtalt tidligere i oppgaven.

150 kvadratmeter begrensningen er vist i figur 18.4 med en lysebrun linje til venstre for den lyseblå linjen. Det framgår av analysen at konflikten med våningshusets maks. størrelse i forhold til de forskjellige utnyttelsene, her ikke finner sted ved to eneboliger. Det er kun kp 2011 sin utregningsmetode (med garasje i bygningskroppen) som begrenses med potensielle kvadratmeter til boligformål. Maks. grensen er nå på 900 kvadratmeter for to eneboliger med 150 kvadratmeter grunnflate i tre etasjer. Kp 2011 sine 20 % BYA (med garasje i bygningskroppen) er oppe i 990 potensielle kvadratmeter. Det vil si at den overskrides med 90

potensielle kvadratmeter ved to hus med 150 kvadratmeter grunnflate i tre etasjer.



Figur: 18.4 Graf som viser fire beregningsmetoder for kvadratmeter kun til enebolig med sekundærleilighet, og to arealbegrensninger for boligens grunnflate på 130 og 150 kvadratmeter.

## Analyse av beregningsmetoder for hele tomannsboliger

Scenario nr. 2 går ut på å analysere tomannsbolig og utfallet av de forskjellige utnyttelsene. Her presenteres grafene i motsatt rekkefølge. Dette er gjort med hensikt for at en lettere skal kunne sammenligne grafene i scenario nr. 1 opp mot scenario nr. 2. Altså figur 18.4 og 19.1. Y-aksene er ikke tilpasset det enkelte scenario, men har et likt spenn fra 400 til 1050 kvadratmeter så en lettere skal kunne sammenligne enebolig og tomannsbolig figurene. En må merke seg at x-aksen står for en *hel* tomannsbolig, dvs. ett bygg med to selvstendige enheter. Til sammenlikning kan eneboligene også bli to selvstendige enheter da det kan være en egen sekundærleilighet på inntil 80 kvadratmeter til hver enebolig. Her kan de to scenarioene sammenliknes enklere hvis en tenker seg enebolig med sekundærleilighet utformet som en tomannsbolig med en stor og en liten selvstendig boenhet. Tomannsbolig-scenarioet forandrer seg noe i forhold til enebolig med sekundærleilighet ved bl.a. høyere krav til tomtestørrelse, som gjør at en får flere enheter på tomten, og høyere krav til garasje plasser.

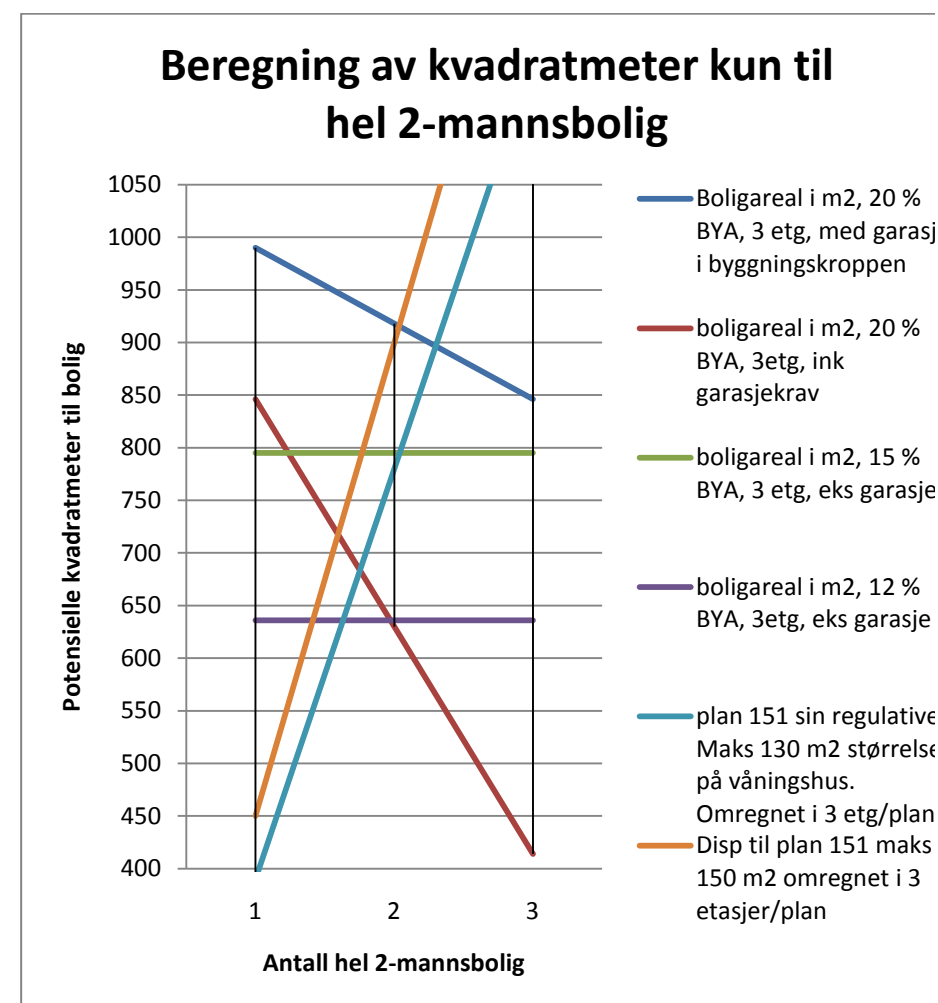
### Kvadratmeter kun til boligformål for tomannsbolig i tre etasjer

Grafene viser at plan 151 med 12 % og 15 % utnyttelse holder seg helt likt i forhold til figur 18.4 og 19.1 fordi garasjekravet ikke har noe å si for plan 151 i forhold til bygningstypologi selv om kravet kvadratmeter for garasje øker ved tomannsbolig.

Kp 2011 sine beregningsmetoder forandrer seg en del i figur 19.1. Dette kommer av at når sekundærleiligheten blir over 80 kvadratmeter kommer det bl.a. garasjekrav til tomannsbolig. Det vil si krav om dobbelt så mange garasjeplasser for enn en enebolig med sekundærleilighet enn en hel tomannsbolig. Derfor forandrer kp 2011 20 % BYA (med garasje i eget bygg) seg mest i forhold til antall hele tomannsboliger i y-aksen. I praksis vil det si 36

kvadratmeter ganger tre etasjer til boligformål, som til sammen er 108 kvadratmeter, blir til en 36 kvadratmeter stor separat garasje, uten noen potensielle kvadratmeter til boligformål over garasjen.

Kp 2011 20 % BYA (med garasje i bygningskroppen) for tomannsbolig forandrer seg mindre da kun 36 kvadratmeter potensiell bolig blir gjort om til garasje, i forhold til det samme scenarioet forenebolig med sekundærleilighet. Planene over garasjen kan fortsatt være kvadratmeter for boligformål. Begrensingen til våningshusenes størrelse, også kalt fotavtrykk, er på 130 kvadratmeter og er vist med en lys blå linje. Det er også lagt inn en begrensning på 150 kvadratmeter som forutsetter at det er gitt disp. for dette.



Figur: 19.1 Graf som viser fire beregningsmetoder for kvadratmeter kun til en hel tomannsbolig og to arealbegrensninger for boligens grunnflate på 130 og 150 kvadratmeter.

Det framgår av figur 19.1 at ved to hele tomannsboliger setter plan 151 en begrensning på 130 kvadratmeter. Det vil si at begrensningen ikke spiller noen rolle for plan 151 med 12 % utnyttelse ved to like store tomannsboliger. Dette gjør at kp 2011 sin 20 % BYA med garasje i bygningskroppen stoppes på 780 kvadratmeter (hvor den lyseblå linjen krysser grensen for to stk. hele tomannsboliger). Det er 138 kvadratmeter færre kvadratmeter enn 20 % utnyttelse i tre etasjer/plan kan gi. Ved disp. og begrensning på 150 kvadratmeter fotavtrykk stoppes utnyttelsen på 900 kvadratmeter ved to stk. hele tomannsboliger. Dette er bare 18 kvadratmeter før den fullstendige 20 % utnyttelsen i tre etasjer/plan begrensningen.

Plan 151 med 15 % utnyttelse åpner opp for 795 kvadratmeter, men stoppes ved 780 kvadratmeter. Dette er da 15 kvadratmeter unna plan 151 sin 15 % utnyttelse. Ved disp. og en begrensning på 150 kvadratmeter fotavtrykk stoppes ikke plan 151 med 15 % utnyttelse.

Hvis det ikke er mulig å få disp. fra plan 151 sin begrensning på 130 kvadratmeter har en også frihet i forhold til om garasjene ligger i bygningskroppen og om kp 2011 sin 20 % BYA brukes eller plan 151 med 15 % utnyttelse med garasjene i egne bygningskropper. Dette fordi begrensningen uansett er på 780 kvadratmeter til boligformål gitt at en bygger i tre etasjer/plan.

Ved tre hele tomannsboliger er grunnflatene for små til at plan 151 sine begrensninger (på maks. 130 kvadratmeter eller 150 kvadratmeter) hindrer full utnyttelse. Ved tre hele tomannsboliger gir begge kp 2011 sine 20 % utnyttelser en differanse fra 414 til 846 kvadratmeter. Dette er 51 % differanse. Hvordan garasjekravene til tomannsbolig tillates å utformes, altså i eget bygg eller i bygningskroppen, kan gi hele 51 % forskjell i forhold til kvadratmeter som er igjen å kunne brukes til boligformål. Begge

beregningsmåtene (garasje i bygningskroppen eller i separate bygg) stammer fra kp 2011, som ikke omtaler temaet om hvor garasjens plassering kan tillates engang.

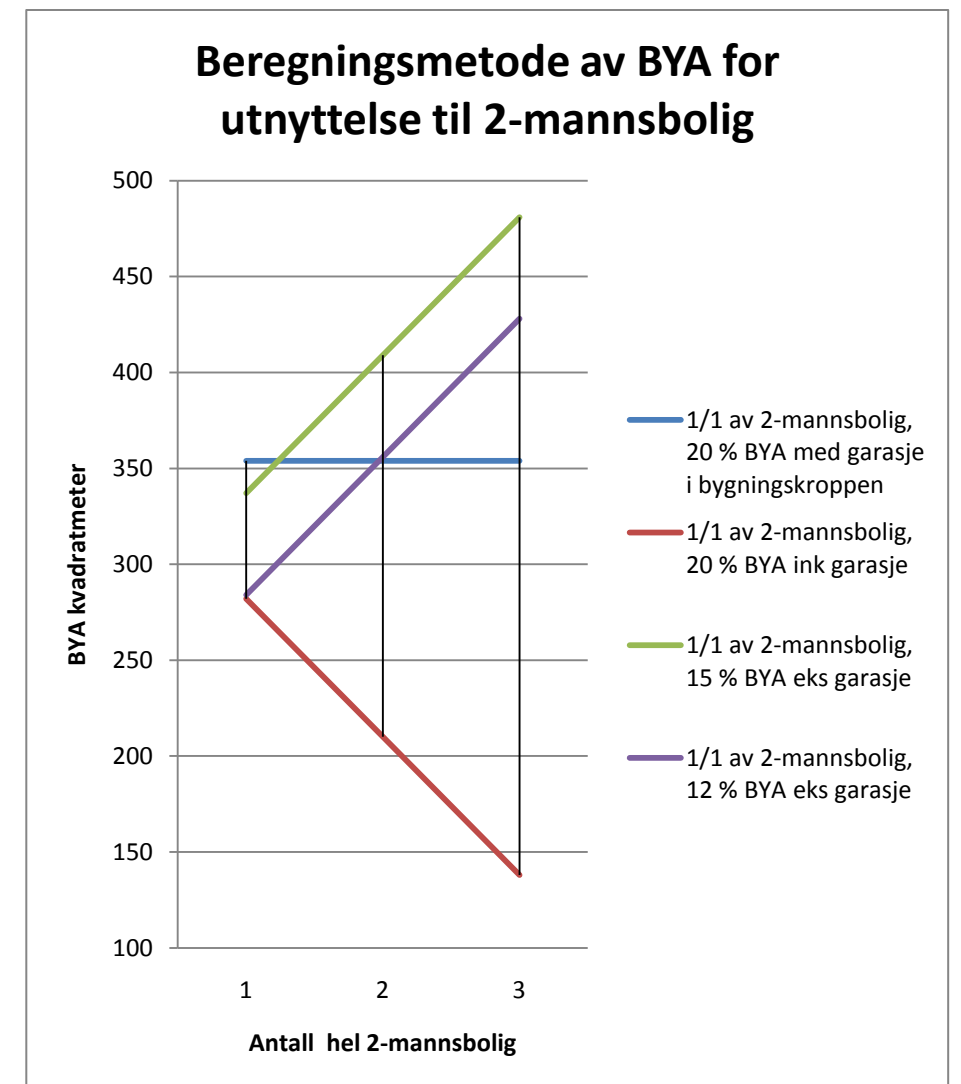
### BYA for tomannsboliger i tre etasjer

Nå vil jeg gå over på analysen av BYA for utnyttelse til tomannsbolig. Figur 19.2 viser at beregningsmetodene til kp 2011 og plan 151 er likere og får et jevnere utfall ved en hel tomannsbolig enn ved to og tre hele tomannsboliger. Dette er fordi garasjekravet for tomannsbolig spiller kraftig inn. Kp 2011 20 % BYA med garasje i egne bygg gir minst BYA fra en til tre enheter og synker med 72 kvadratmeter per hele tomannsbolig. Gapet blir dobbelt så stort når plan 151 sine beregningsmetoder gir 72 kvadratmeter ekstra per hele tomannsbolig. Rød, grønn eller lilla linje utgjør det omtalte gapet i figur 19.2. Dette gjør at gapet øker med 144 kvadratmeter per hele tomannsbolig. Kp 2011 20 % BYA (med garasje i bygningskroppen) påvirkes ikke og ligger, uavhengig av antall enheter, på 354 kvadratmeter. Dette fordi BYA ikke skiller mellom arealenes formål og garasjekravene bare "tar" av flere kvadratmeter som kunne ha vært brukt til boligformål. Ved en hel tomannsbolig er den største differansen i BYA mellom kp 2011 sine to beregningsmetoder. Forskjellen varierer mellom 354 og 284 kvadratmeter. Dette er ca. 20 % i differanse som stammer fra samme beregningsprosent på 20 % av BYA. Ved tre hele tomannsboliger er kp 2011 20 % BYA (med garasje i eget bygg) nede i 138 kvadratmeter. Plan 151 med 15 % utnyttelse, pluss garasjekrav, gir 481 kvadratmeter. Dette er ca. 71 % i differanse. Dette er vist i figur 19.2 med rød og grønn linje. Dette er den største differansen for beregningsmetode av BYA for alle boligtypene til nå.

Det er altså lagt opp til å kunne velge mellom fire forskjellige beregningsmetoder som kan gi over 70 % differanse for å komme fram til en BYA i kvadratmeter. Det som også kan være forvirrende

er at 15 % utnyttelse ved tre hele tomannsboliger gir over 70 % høyere utnyttelse enn 20 % utnyttelse gjør. Dette blir tilfellet pga. De ulke garasjekravene.

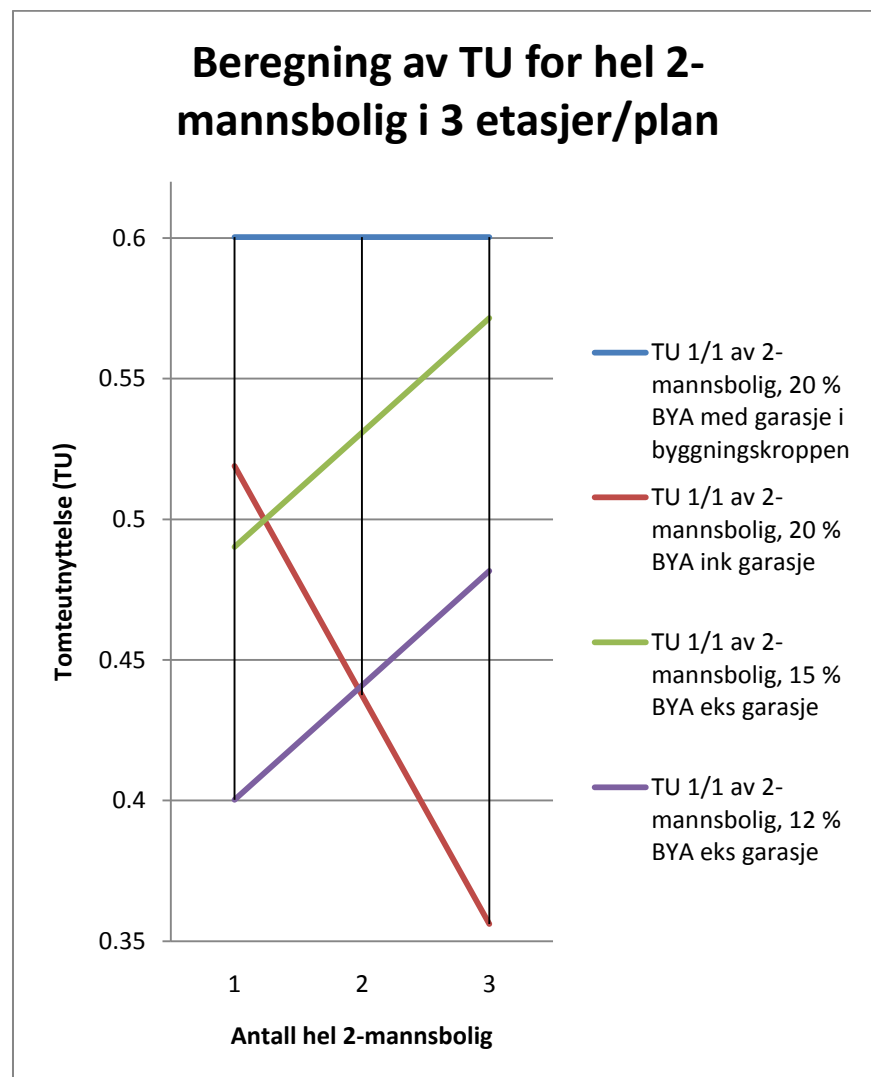
Det må presiseres at begrensningen på 130 kvadratmeter på våningshusets størrelse her ikke er tatt med. Den omtalte maks. utnyttelsen på 481 kvadratmeter vil utgjøre ca. 149 kvadratmeter fortelt på tre like flater av tomannsboligene. Det er tvetydig om denne begrensningen også skulle gjelde tomannsboliger, og om den delvis er satt til side i forhold til kp 2011 punkt 3.4 om estetiske krav. Denne inneholder bl.a. et ønske om at ny bebyggelse viderefører nabolagets lengde og grunnfalte som er omtalt på s. 33 og vist i analyse av nabolaget i figur 17. Den største grunnflaten i "nabolaget" overgår plan 151 sin regulative maks. størrelse for våningshus på 130 kvadratmeter, da den største grunnflaten i "nabolaget" for 61/607 og 61/129 (se figur 16 og 17) til sammen er på 242 kvadratmeter. Gjennomsnittsgrunnflaten for nabolaget er på 165 kvadratmeter.



Figur 19.2. Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut BYA utnyttelse ved fortetting for antall hele tomannsboliger.

### TU for tomannsbolig i tre etasjer

Siste analyse er TU for tomannsbolig. Figur 19.3 viser at høyeste TU for tomannsbolig er kp 2011 20 % BYA (med garasje i bygningskroppen) som er på 0,6 TU. Plan 151 sin 12 % utnyttelse har den laveste TU på 0,4. Disse har en differanse på ca. 33 %. Gapet øker her fordi garasjekravet krever 72 kvadratmeter av kp 2011 sin 20 % BYA (med garasje i egen bygning) vist med rød linje. Det blir et større og større markert gap mellom den røde linje og plan 151 sine beregningsmetoder vist med grønn og lilla linje. Ved tre hele tomannsboliger er differansen for TU på 0,36 til 0,6. Dette er ca. 40 % i differanse.



Figur 19.3. Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut tomteutnyttelse (TU) ved tre etg. og fortetting for antall hele tomannsboliger.

### Analyse av beregningsmetode for leiligheter i tre etasjer

Scenario nr. 3 går ut på å beregne fortetting av leiligheter Figur 20.1 legger opp til høyest BYA vet at kravet om garasjeplasser skal legges i egne garasjer og ikke i bygningskroppen til leilighetene. Ved fem til åtte enheter (leiligheter) legger plan 151 med 15 % til grunn høyest BYA. Ved enn til fire enheter får enn totalt mest BYA ved å legge garasjeplassene i bygningskroppen og legge kp 2011 med 20 % til grunn. Dette vil si jo flere enheter, desto høyere krav til antall garasjeplasser kommer, uten at disse berører BYA på 15 %. Denne måten å beregne utnyttelse på legger opp til mange små enheter, når en får ekstra BYA til garasjeplasser per ekstra enhet. Figur 18.1 viser at flere enn fire enheter gir flest totale kvadratmeter for BYA.

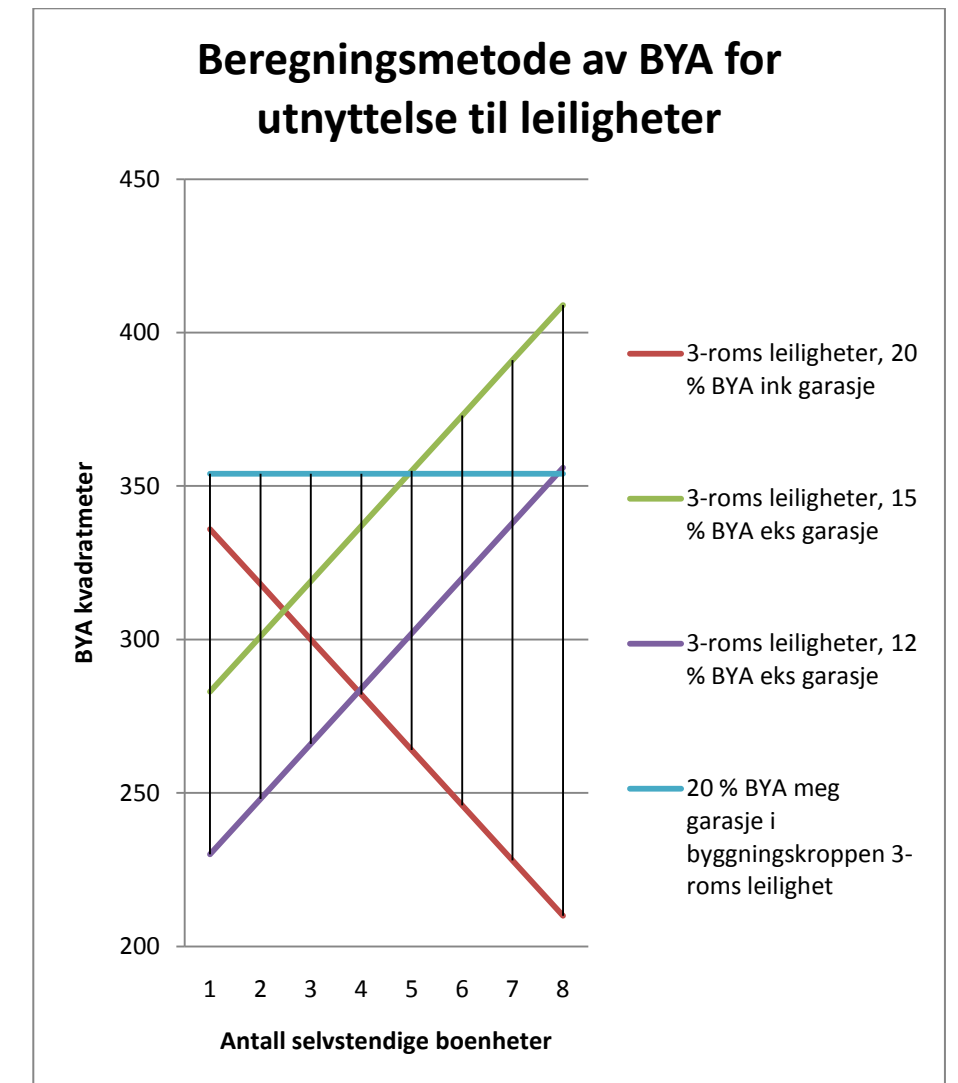
Hvis garasjene til kp 2011 sin 20 % utnyttelse ikke kan ligge i bygningskroppen men i separate bygg legger kp sin 20 % utnyttelse opp til å få høyest BYA ved færrest mulig enheter. Stingningstallet til den røde linjen er konstant synkende med en garasjeplass på 18 kvadratmeter per ekstra enhet.

15 % BYA er ekskludert garasjekrav.

Den lilla linjen står for det samme som den grønne, men den tar utgangspunkt i 12 % utnyttelse som er den opprinnelige utnyttelsen til plan 151. Denne legger også opp til flere små enheter, fordi den ikke bruker av de opprinnelige 12 % som ligger under som den grønne linjen. Ved 8 enheter eller mer tar den igjen den blå linjen og en kan benytte alle de 12 % til kun boligformål og samtidig dekke garasjekravet med de ”tilleggskvadratmeterne en får med på kjøpet”. Dette gir mer bebolig areal da den blå linjen er nødt til å dekke garasjekravet innenfor sin utnyttelse på 20 % eller 354 kvadratmeter.

Den blå linjen står altså for totalt 20 % BYA eller 354 kvadratmeter. Denne representerer kp 2011. Løsningen som her skisseres er at garasjekravet bygges inne i bygningskroppen. Dette er en kompakt og god løsning for helt opp til fire enheter. Over fire enheter og opp til åtte enheter gir plan 151 med 15 % og 12 % BYA best utnyttelse totalt sett.

Ved åtte enheter gir plan 151 med 15 % utnyttelse 409 kvadratmeter og kp 2011 med 20 % utnyttelse (med garasjeplassene i separate bygg) gir 209 kvadratmeter. Dette har en differanse på 53 %.

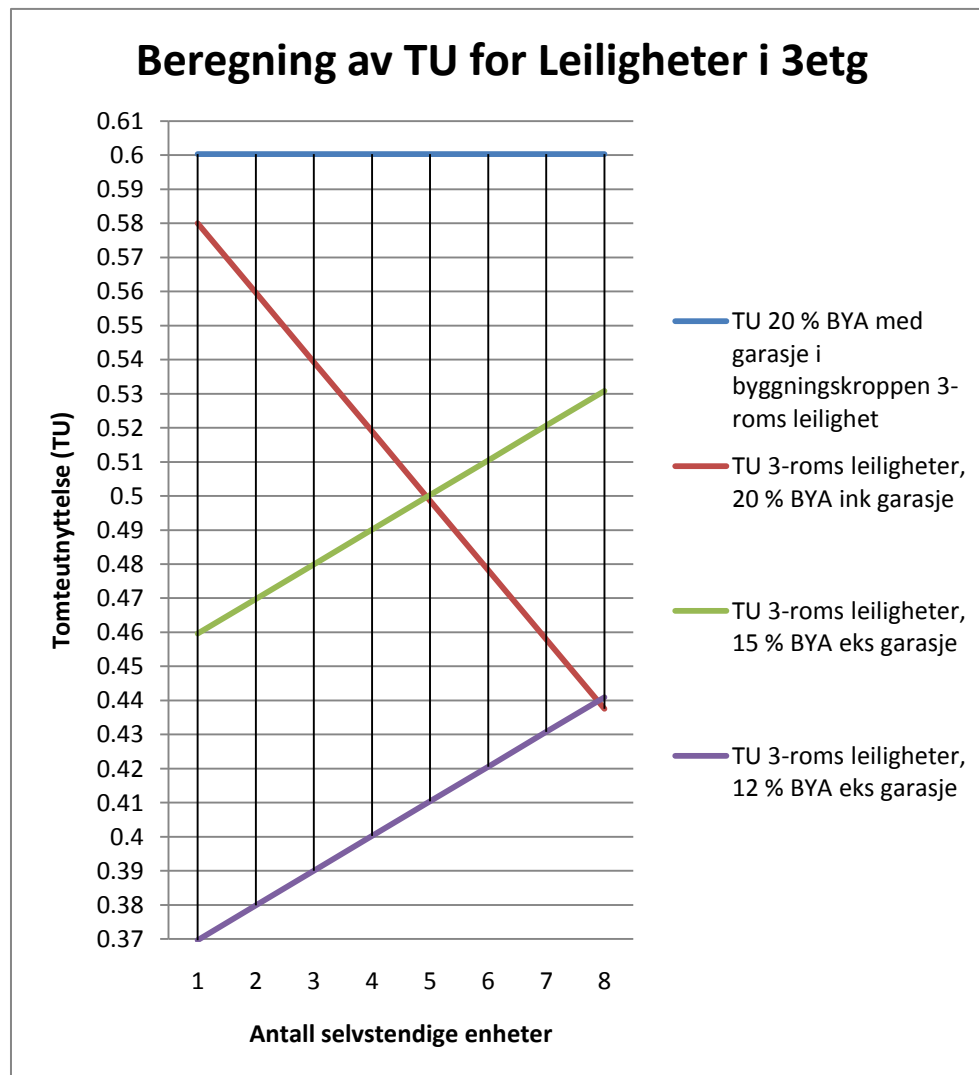


Figur: 20.1 Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut BYA utnyttelse ved fortetting med leiligheter.



### TU for leilighet i tre etasjer

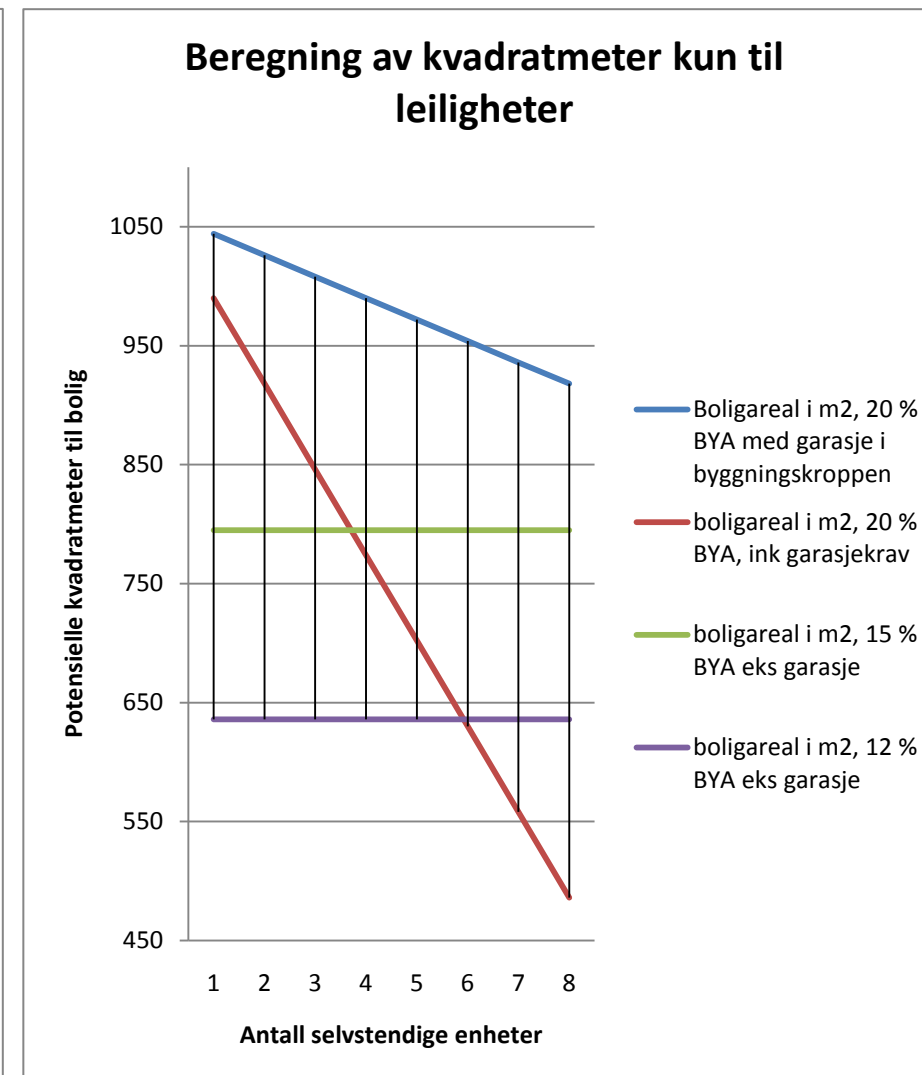
Figur 20.2 er en analyse av TU. I analysen i figur 20.2 ligger den høyeste TU på ca. 0,6 ved tre etasjer. Figuren avslører at ved blå og lilla linje kan TU variere mellom 0,37 - 0,6 ved de forskjellige beregningsmetodene kp 20 % utnyttelse med garasje i bygningskroppe og plan 151 med 12 % utnyttelse.



Figur: 20.2 Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut tomteutnyttelse (TU) ved tre etg. og foretting med leiligheter.

### Kvadratmeter kul til boligformål for leilighet i tre etasjer

Figur 20.3 viser at den blå linjen, som står for kp 2011 med 20 % BYA samt garasje i bygningskroppen, gir mest potensielle kvadratmeter kun til boligformål fra en til åtte enheter. Hvis det skulle være slik at en blir nødt til å ha garasjene i egne separate bygninger er det kp 2011 med 20 % BYA som gir flest kvadratmeter fra en til tre enheter (vist med rød linje i figur 20.3). Ved fire enheter og opp til åtte enheter gir plan 151 med 15 % utnyttelse flest kvadratmeter.



Figur: 20.3 Grafen viser fire forskjellige måter å regne ut kvadratmeter kun avsatt til BOA til leiligheter.

### Oppsummering av leilighet

De tre omtalte beregningsmetodene; BYA, TU og kvadratmeter kun til leilighet viser at utnyttelsen i forhold til kp 2011 og plan 151 varierer. Gjennomgående gir kp 2011, med 20 % BYA samt garasje i bygningskroppen, høyest utelling, utenom BYA med 15 % utnyttelse fra plan 151 ved fem enheter eller mer. Dette viser at det kan være et sprik mellom hvilken utnyttelse som skal legges til grunn/gir flest kvadratmeter hvis garasjene ikke kan ligge i bygningskroppen av en eller annen årsak. Her vil også antall enheter påvirke hva som gir best mulig total utnyttelse.

## Oppsummering av analysene

Antall enheter som igjen påvirker krav til garasje plasser er her avgjørende for hvilke av de fire variablene av utnyttingsmetoder av kp og plan 151 som gir høyest utfall i BYA, TU og kvadratmeter kun til enebolig. Jeg kommer nå til å sammenligne differansen i utnyttelsen med disp. for å framheve hvor mye garasjens plassering kan ha å si i reguleringssammenheng.

### Oppsummering BYA

Ved tre tomannsboliger får vi det største utslaget av differanse i BYA. Dette fordi garasjekravet er på 72 kvadratmeter per hel tomannsbolig. Her kan den laveste BYA bli på helt nede i 138 kvadratmeter og den høyeste BYA på 481 kvadratmeter. 481 kvadratmeter kan plan 151 sin 15 % utnyttelse gi, dette er 71 % høyere utnyttelse enn kp 2010 med 20 % utnyttelse med garasje i separat bygg på 138 kvadratmeter. Dette viser at garasjen er et like sterkt virkemiddel å regulere med, i ytterste tilfelle. Dette vil si at ved å ikke tillate garasje i bygningskroppen vil en likestilles med å få en disp. på 71 % høyere BYA enn 20 %, for å få til samme utbygging. Det vil si en BYA på 20 % ganger  $1,71 = 34,2\%$ . Det bemerkes også at en plan helt fra 1952 gir opp til 71 % høyere utnyttelse i BYA enn dagens kp 2011 i et fortetningsområde, som skal kunne ha potensial for fortetting. Det skal også bemerkes at det på 61/130 ikke var tiltenkt å kunne oppføre tre stk. tomannsboliger da utnyttelsen ble regulert i 1952.

Plan 151 med 15 % utnyttelse og åtte enheter for leiligheter gir 409 kvadratmeter. Kp 2011 med 20 % utnyttelse (med garasjeplassene i separate bygg) og åtte enheter for leiligheter gir 209 kvadratmeter. Dette har en differanse på 53 %. Hvis Asker kommune nekter at garasje kan ligge i bygningskroppen for leilighet ved kp 20 % utnyttelse, kan dette føre til at plan 151 (fra 1952) får 53 % høyere utnyttelse i BYA enn kp 2011 (med garasje i separat bygg). Det vil si at reguleringen om garasje kan ligge i bygningskroppen eller om

garasje må ligge i separat bygg, har det samme virkemiddelet som en disp. fra kp 2011 på 53 % av BYA. En utnyttelse på 20 % BYA trenger altså en disp. på 53 % for å kunne gi det samme som plan 151 sin utnyttelse på 15 %. Dette er det samme som en BYA på 30,6 %.

Ved fire stk. eneboliger blir differansen i BYA på mellom 210 kvadratmeter med kp 2011 med 20 % utnyttelse og garasjene i separate bygg, og 409 ved plan 151 sin 15 % utnyttelse. Dette er 51 % differanse, som altså krever en høyere BYA på 30,2 %. Gjennomgående er det altså plan 151 med 15 % som gir flest kvadratmeter ved færre antall enheter. Dette er pga. garasjekravet som ikke tar av utnyttelsen ved flere enheter.

### Oppsummering TU

Alle tre scenarioene har den høyeste TU på 0,6 med kp 2011 20 % BYA (med garasje i bygningskroppen). Den minste TU er i scenario nr. 2 som vist i figur 19.3. Her kommer TU helt med i 0,36 med kp 2011 med 20 % BYA (med garasje i separat bygg). Her er også differansen størst med opp til 40 %.

### Oppsummering kvadratmeter kun til boligformål

Denne metoden er kun brukt på enebolig med sekundærleilighet og hel tomannsbolig. Kp 2011 sin 20 % utnyttelse (med garasje i bygningskroppen) gir gjennomgående flest mulige kvadratmeter til boligformål uansett bygningstype. Her kommer antall kvadratmeter opp i mellom 918 og 1026 mellom en til fire eneboliger med sekundærleilighet. For tomannsboliger kommer antall kvadratmeter opp i mellom 846 og 990 mellom en til tre stk. hele tomannsboliger.

BYA velger altså plan 151 sin utnyttelse på 15 % som ikke gir høyest for kvadratmeter kun til boligformål. Her er det kp 2011 med 20 % utnyttelse og garasjer i bygningskroppen som

gjennomgående blir høyest utnyttelse uansett antall enheter vi her har sett på. Dette er med utgangspunkt i tre etasjer/plan som også er en variabel som helt kan endre hva som lønner seg.

TU er den som peker ut samme beregningsmetode, altså kp 2010 med 20 % utnyttelse og garasje i bygningskroppen, som også gir høyest utnyttelse i kvadratmeter kun til boligformål. Det bemerkes at verken TU eller BYA klarer å skille mellom hva som er bebolige kvadratmeter. En kan ikke si at TU alltid peker ut den beregningsmetoden som gir høyest kvadratmeter kun til boligformål da de fire variablene i figurene 18.3 og 19.3 til TU oppfører seg helt annerledes enn figur 18.4 og 19.1 for beregning av kvadratmeter kun til boligformål.

### Oppsummering av begrensningen på 130 kvadratmeter for grunnflaten

Opp til to hele tomannsboliger eller to eneboliger gir plan 151 muligheten til å bygge like mange bebolige kvadratmeter hvis begrensningen på 130 kvadratmeter per enhet skal gjelde. En får derfor ikke over 130 kvadratmeter grunnflate på boligene ved to enheter, men man får fleksibiliteten til å velge om garasjen skal være i bygningskroppen eller i eget bygg og uansett 130 kvadratmeter grunnflate.

Hvis grunnflaten kan ha en maks. størrelse på 150 kvadratmeter gir begge kp 2011 med 20 % utnyttelse flere bebolige kvadratmeter enn plan 151 med 15 % utnyttelse.

Ved to hele tomannsboliger gir derimot plan 151 med 15 % utnyttelse flest bebolige kvadratmeter hvis garasjene ikke må ligge i bygningskroppen. Det gir en fleksibilitet i forhold til tomten og garasjekostnadene når en selv kan bestemme om garasjen skal ligge i bygningskroppen eller i separat bygg.

Gjennomgående gir plan 151 med 15 % utnyttelse flest mulige antall enheter i y-aksen i hvert av scenarioene. Kp 2011 20 % utnyttelse (med garasje i eget bygg) gir gjennomgående minst BYA ved flest mulig enheter. Denne kurven er bratt og skaper store gap mellom plan 151 sin 15 % utnyttelse.

Scenario nr. 3 om leiligheter og scenario nr. 1 om enebolig med sekundærleilighet har helt like utfall i BYA i forhold til enheter. Dette fordi garasjekravet er likt for begge bygningstypologiene i forhold til selvstandige enheter. En må altså her lese y-aksen for enebolig med sekundærleilighet likt med dobbelt så mange enheter i forhold til y-aksen til scenario nr. 3. om leiligheter. Altså grafen til enebolig sier en enebolig, men inneholder jo to selvstendige enheter og må sammenlignes med to leiligheter.

#### Svar på spørsmål

Høyest mulig kvadratmeter til kun boligformål kom, uansett antall enheter, gjennom beregningsmetoden kp 2011 med 20 % utnyttelse og garasje i bygningskroppen. Kp 2011 med 20 % utnyttelse og garasje i bygningskroppen får også gjennomgående høyest uttelling i ved TU. Derimot varierer denne beregningsmetoden til 2. og 3. beste løsning, avhengig av antall enheter for hvilken beregningsmetode BYA peker ut som beste løsning.

Dette vil si at en må ikke la seg lure av å tro at BYA er den eneste faktoren som påvirker, og gir deg høyere kvadratmeter til boligformål. Her ser vi altså at det som gir flest mulige kvadratmeter kun til boligformål er 2. og 3. beste løsning til BYA pga. garasjereguleringen. Jeg tillater meg her å bekrefte en påstand om at reguleringer om garasjeplasser tillates i bygningskroppen eller ikke, kan være et meget sterkt virkemiddel i forhold til rommelighet og utnyttelse hvis det er mer enn én etasjes bygg. Dette mener jeg på bakgrunn av svarene på analysene.

Analysene i denne oppgaven viser at en kan ende opp med hele 51 % differanse i forhold til samme BYA på 20 %. Den største differansen kan bli opp til 71 % i BYA, men da er den mellom plan 151 sin 15 % og kp 2010 sin 20 %, med garasje i eget bygg. Denne differansen øker med antall etasjer. Dette har spesielt mye å si i forhold til en eiendomsutviklers regnestykke til kvadratmeter til boligformål. Generelt vil uforutsigbarheten i forhold til om kommunen tillater garasjene i bygningskroppen eller ikke, skape risiko.

I plan 151 står det i vedtekt nr. 1 at garasjen kan ligge i 1. etasje, men dette er regulert og tenkt til en annen utnyttelsesgrad enn kp 2011 sin. Kp 2011 tar altså ikke stilling til dette. Det kan trekkes den slutning at siden plan 151 inneholder en vedtekt som tar stilling til om garasje kan være i bygningskroppen, er det en større mulighet for dette enn om reguleringsplanen ikke hadde hatt denne bestemmelsen. Kp 2011 sine bestemmelser for områder som derimot ikke har en reguleringsplan som sier om garasjen kan være i bygningskroppen, kan skape en risiko for at garasje ikke tillates i bygningskroppen. Det kan også nevnes at naboeiendommen 61/40, 61/599 og 61/607 har en dobbel garasje i 1. etasje av bygningskroppen.

#### Tomtestørrelser

I forhold til dagens ramme i kp 2011 skal en enebolig ha 0,7daa. og en tomannsbolig 1,2 daa.. Flermannsboliger står det ikke noe krav til i forhold til tomtestørrelse. Det vi kan merke oss er at tomtestørrelses krav faller med 100 kvadratmeter hver ved å legge to enheter samlet, altså å gå fra enebolig til tomannsbolig.

#### Tomtestørrelser for 61/130

Hvis man skal følge rammen til kp 2011, er 61/130 stor nok for to eneboligtomter med en sekundærleilighet med 0,885 daa. hver. Ved tre eneboliger, med en sekundærleilighet hver, blir tomtene på

0,590 daa.. 0,590 daa. vil si 84 % av minste tomtestørrelse. Her må rammen i kp 2011 på minste tomtestørrelse på 0,7 daa. tilsidettes.

Analysen tar for seg helt opp til fire eneboliger for å se forskjellende bedre. Ved fire eneboliger med en sekundærleilighet hver, er minste tomtestørrelse på 0,442daa.. 0,442 daa. vil si 64 % av minste tomtestørrelse.

Det er også mulig å holde seg delvis innenfor rammen ved å ha en eneboligtomt på 0,7 daa. og en tomannsboligtomt på 1,068 daa.. Tomannsboligtomten vil her bryte rammen for tomtestørrelse med 132 kvadratmeter. Det vil si 89 % av minste tomtestørrelse.

Ved to tomannsboligtomter vil tomtene få et areal på 885 kvadratmeter hver. Dette er 74 % av minste tomtestørrelse.

Ved seksjonering deles ikke tomten etter Pbl og er underlagt seksjoneringsloven. Her vil andre vilkår kunne ligge til grunn for rammen for minste seksjonerte tomtestørrelse, eller eventuelt felles tomt med seksjonerte seksjoner. Her vil minste tomtestørrelse styres av minste uteoppholdsareal og minst 30 % grøntareal av tomtene. Dette gjelder også for rammen for minste tomtestørrelser. Det er derfor utarbeidet en analyse av tomtens uteoppholdsarealer.

## Analyse av tomtens uteoppholdsarealer

Neste ramme er å se hvor mange enheter tomten tåler.

Følgende begrensninger er like for alle scenarioene. Byggelinjer er satt i forhold til Gamle Røykenvei og er på minst 12,5 m. Det er gitt disp. dette helt ned i 9 m. I figur 20.1 er det lagt inn 12,5 m byggegrense mot kommunal vei, samt en byggegrense som er nede i 10 m. Gamle Røykenvei har ikke den samme funksjonen i dag som den var tiltenkt på 1950- tallet. Da var den en godt etablert rodelagt vei som hadde en funksjon som hovedvei videre utover mot Heggedal. I dag er veien enveiskjørt og forbudt for motorkjøretøyer som ikke skal til eiendommene.

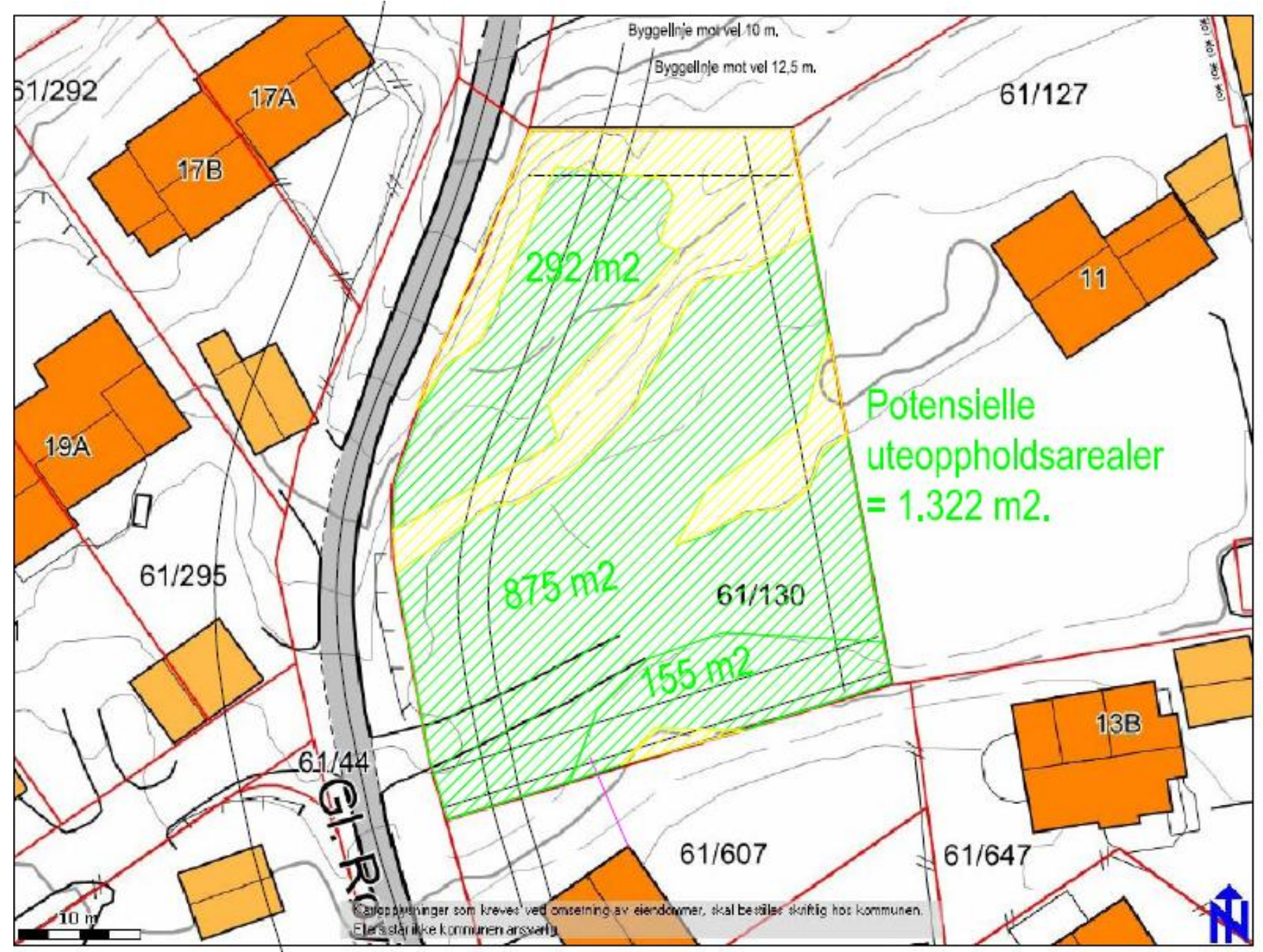
Byggelinje i forhold til nabotomtene er på minst 4 m. utenom mot 61/607 hvor 61/130 har en servitutt om å kunne bygge inntil 1 m. fra grensen til 61/607. Dette er også vist i figur 20.1 med en svart linje 4 m. ut fra den røde linjen som er eiendomsgrensene til naboeiendommene. Mot 61/607 er både grensen på 1 m. og 4 m. vist. Avstanden til nabohuset må uansett være minst 8 m. hvis ikke et av byggene er bygd med brannsikkert materiale. Avstanden kan også i noen tilfeller bli over 4 m. hvis byggets høyde er over halvparten så høyt som avstanden fra grensen. Det vil si at hvis bygningen blir over 8 m. kan avstanden til nabogrensen måtte være lengre. Er høyden 9 m. skal avstanden være 4,5 m.

Garasjeplassene skal være ca. 6 m. lange og ha oppstillingsplass til en bil på minst 5 m. foran garasjen. Det er krav om 18 kvadratmeter garasjeplass per bil (Asker kommune 2010).

Begrensningen på 130 kvadratmeter har jeg sett bort i fra i de neste scenarioene. Dette fordi det lett kommer i konflikt med kp 2011 sitt ønske om at nabolagets størrelser skal videreføres. Ved påbygg av 61/118 ble det heller ikke søkt om disp. fra maks. størrelsen på 130 kvadratmeter.

Tomtens uteoppholdsarealer er analysert på grunnlag av observasjoner på tomten, kunnskap om solforhold, lysinnstråling og høydekurver over 1 m. De områdene som er lite egnet som uteoppholdsarealer er markert med gul skravur i alle analysene. Den grønne skravuren står for gode uteoppholdsarealer.

Totalt sett, før plassering av bygninger og de effektene det for på arealene, er det 1.322 kvadratmeter uteoppholdsarealer. Det nedre partiet i nord av tomten har kun 292 kvadratmeter uteoppholdsarealer til rådighet. Denne delen av tomten har lite uteoppholdsareal fordi den er brattest og er nordvendt, noe som gir mindre lysinnstråling enn den store flaten i sør.



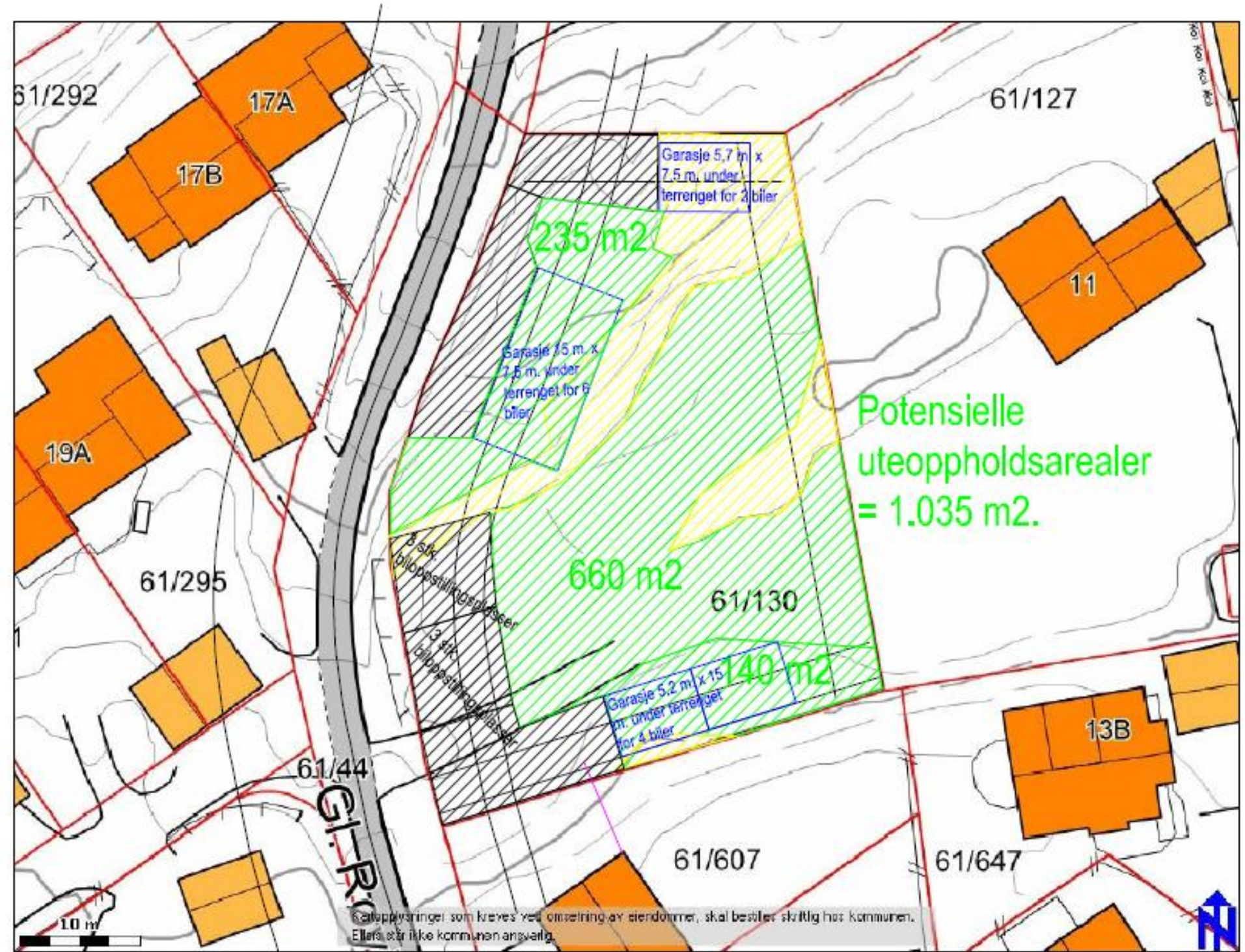
Figur 21.1: Grunnkart over 61/130 med flere eiendommer med påtegninger av potensielle uteoppholdsarealer, vist med grønn farge for gode uteoppholdsarealer og gul for uegnede arealer.

Her er områdene rundt flatere og lysinnstrålingen bedre. I den sørlige delen av tomten er uteoppholdsarealene på 875 kvadratmeter og 155 kvadratmeter på hver av sine flater.

Neste framgangsmåte vil nå være å plassere mulige innkjørsler og garasjer slik at de bruker opp minst mulig av de gode uteoppholdsarealene. Det er også gjort en analyse og forsøk på å plassere garasjer under terrenget så de ikke bruker av BYA. Det bemerkes at hvis garasjene under terrenget blir liggende under en bolig senere i analysen, vil denne telle som kjelleren i huset. Dermed kan det bare være to fulle etasjer til over, og eventuelt også bebolig loft. Det framgår av figur 21.2 at det er best å legge garasjene under terrenget i nord og nordvest av tomten. Garasjen i sør tar mye av potensielt uteoppholdsareal til innkjøring og dekker et område på 5,2 m x 15 m. Dette kan gi fire garasjeplasser. Denne løsningen er ikke så god som de andre plasseringene av garasjene i figur 21.2, da en må parkere to biler i lengden. Videre er det avsatt seks biloppstillingsplasser med direkte innkjøring fra Gamle Røykenvei. I nord vest er det avsatt innkjøring til garasjene med minst 5 m. fra veiens eiendomsgrense. Mye av disse innkjøringsarealene var i utgangspunktet gule, som det framgår av figur 21.1 og var lite egnet til uteoppholdsarealer. Innenfor innkjøringen er det mulig å legge garasjer på 15m x 7,5 m. Dette kan gi opptil seks garasjeplasser. Garasjene kan forskyves noe til mot sør og nord, men krever uttak av masser der plasseringen er lagt nå. Helt i nord mot 61/118 er det lagt opp til innkjøring og mulighet for et snu-punkt. Her er det en romslig garasje på 5,7 m. x 7,5 m. som kan gi to garasjeplasser. Denne er også mulig å utvide noe. Denne garasjen er plassert 1 m. fra nabogrensen til 61/118. Det bemerkes at alle inngrep for garasje i eller under terrenget, krevet tillatelse av kommunen da garasjens høyde overstiger 1,5 m.

Det er gjennom de nevnte forslagene lagt opp til muligheten for tolv garasjeplasser som ikke bruker av BYA. Alt terrenget over

garasjene kan egne seg til uteoppholdsarealer selv etter garasjeinngrepet. Garasjelokket helt i nord er derimot delvis uegnet for uteoppholdsarealet i forhold til sol- og lysinnstråling. Det ligger ca. 3- 4 m. lavere enn åsryggen og er nordvendt.



Figur 21.2: Grunnkart over 61/130 med flere eiendommer med påtegninger av mulige innkjørsler, garasjeplasser under terrenget og resterende potensielt uteoppholdsareal.

## Plassering av bygg på 61/130

Som det framgikk av analysen av beregningsmetodene ga det mest bebolige kvadratmeter ved å legge kp 2011 sin 20 % utnyttelse til grunn, med garasje i bygningskroppen. Vi tillater oss også her å legge garasjene under terrenget hvis det er mulig. Da gir også kp 2011 høyest utnyttelse til kvadratmeter til bolig. Tallet på BYA vil som tidligere nevnt være på 354 kvadratmeter.

I et av de første forsøkene på plassering av bebyggelsen i nord ble bebyggelsen vridd 90 grader for å ikke bryte med byggelinjene mot Gamle Røykenveien, samt at bygget kunne bli bredere enn 7,5 m. Utfallet i forhold til middelhøyden ble da at bebyggelsen, som ble liggende på høyeste høydekote på rundt 128/129 m.o.h., fikk en lavere gesimshøyde enn tre mulige etasjer. Den nedre delen av bebyggelsen kunne få enda høyere gesims enn tre etasjer. Dette gjorde at den nedre delen ville bli begrenset av etasjeantallet og den øvre delen av bebyggelsen ble begrenset av gesimshøyde i forhold til middelhøyde. Derfor valgte jeg bort denne plasseringen av huset i nord.

Riktig plassering av boligen i nord er gjennomgående plassert inn mot fjellet av flere grunner.

1. For å kunne ha fjellets bakside med i beregningen av middelhøyde i forhold til høyden bygget utgjør.
2. Byggelinjer mot Gamle Røykenvei er i utgangspunktet på 12,5 m. og krever at bebyggelsen legges nær mot det skrånende terrenget.
3. Det er gunstig å legge bebyggelsen i skrått terreng, vist med gul skravur, for ikke å bygge ned gode uteoppholdsarealer.

Boligen i nord sitt snitt er vist og omtalt i figur 24.1

Boligen i nord har en bredde på 7,5 m. Den bryter allerede med byggegrensene og det er gjort en del inngrep i terrengets høydekoter i nordvest av boligen.

Bebyggelsen kan vanskelig bli større enn 7,5 m. x 20. m. uten å bryte for mye med byggelinjer mot naboer og veien. Det krever også store inngrep for å legge bebyggelsen enda lengre inn i fjellryggen. Denne fjellryggen er på over 3 m. Dette fører til at bygget blir på 150 kvadratmeter totalt. Dette påvirker igjen tomtestørrelsen.

Bruke opp den totale BYA på å fortette hele tomten vil tomtestørrelsen i nord bli på 150 grunnfalte / 0,2 BYA = 750 kvadratmeter tomt. Dette er 63 % av rammen for minste tomtestørrelse. En mulighet kan være å lage fellesarealer for å nærme seg tomtestørrelsen for tomannsbolig, samtidig som BYA av fellesarealet tilfaller bebyggelsen i sør som kan bruke BYA. Dette er gjort i funkisområdet som er vist i figur 35.2. Her har boligene en tomtestørrelse på 337- 430 kvadratmeter med andel i fellesarealet. Utnyttelsen totalt i reguleringsplanen for funkisområdet er også her på 20 %. Det er ikke gitt disp. for å få til dette.

En annen mulighet er at hele tomten forblir samme matrikulære enhet (61/130) og boligene seksjoneres. Dette kan gjøres uansett antall enheter. Dette gir en mer fleksibel måte å benytte BYA totalt sett på uten å bli "låst" i BYA opp mot tomtestørrelsen. Det er derfor ikke tatt stilling til nye tomtegrenser og arealer i scenarioene utenom i figur 22. Det er forsøkt å dra opp seksjonerte tomtegrenser. Disse størrelsene er ikke nødvendigvis avhengig av at det seksjonerte arealet må tilfredstille 20 % av nettoareal til den bebyggelsen som ligger på tomten, men totalt for 61/130 og dens totale 354 kvadratmeter BYA.

Antall enheter for ny bebyggelse er i figur 22- 23.2 satt til tomannsbolig eller, to til firemannsboliger. Det er gjennomgående for alle scenarioene at byggene er av like størrelser, men har potensial for å inneholde opp til fire enheter per hus hvis minsteuteoppholdsareal er tilfredstilt. Det skal også nevnes at minste uteoppholdsareal for vår ramme er maks. 800 kvadratmeter for to stk. firemannsboliger.

Krav til garasjeplasser og biloppstillingsplasser per enheter og bygningstypologi er også varierende.

Kravene er:

- For 2 stk. tomannsboliger kreves 8 garasjeplasser og 4 biloppstillingsplasser.
- For 2 stk. tremannsboliger er garasjekravet nede i 6 garasjeplasser, men krav om 6. biloppstillingsplasser ved treroms leiligheter og større. Derimot for leiligheter under tre rom, er det ingen krav til biloppstillingsplasser.
- For 2. stk firemannsboliger er kravet 8 garasjeplasser, men krav om 8 biloppstillingsplasser ved treroms leiligheter og større. Derimot under treroms leiligheter er det ingen krav til biloppstillingsplasser.

Alle scenarioene skal kunne dekke variasjon av dette så en står fleksibelt i forhold til å endre antall enheter og bygningstypologi i forhold til hva markedsdelen kan peke ut som beste løsning.

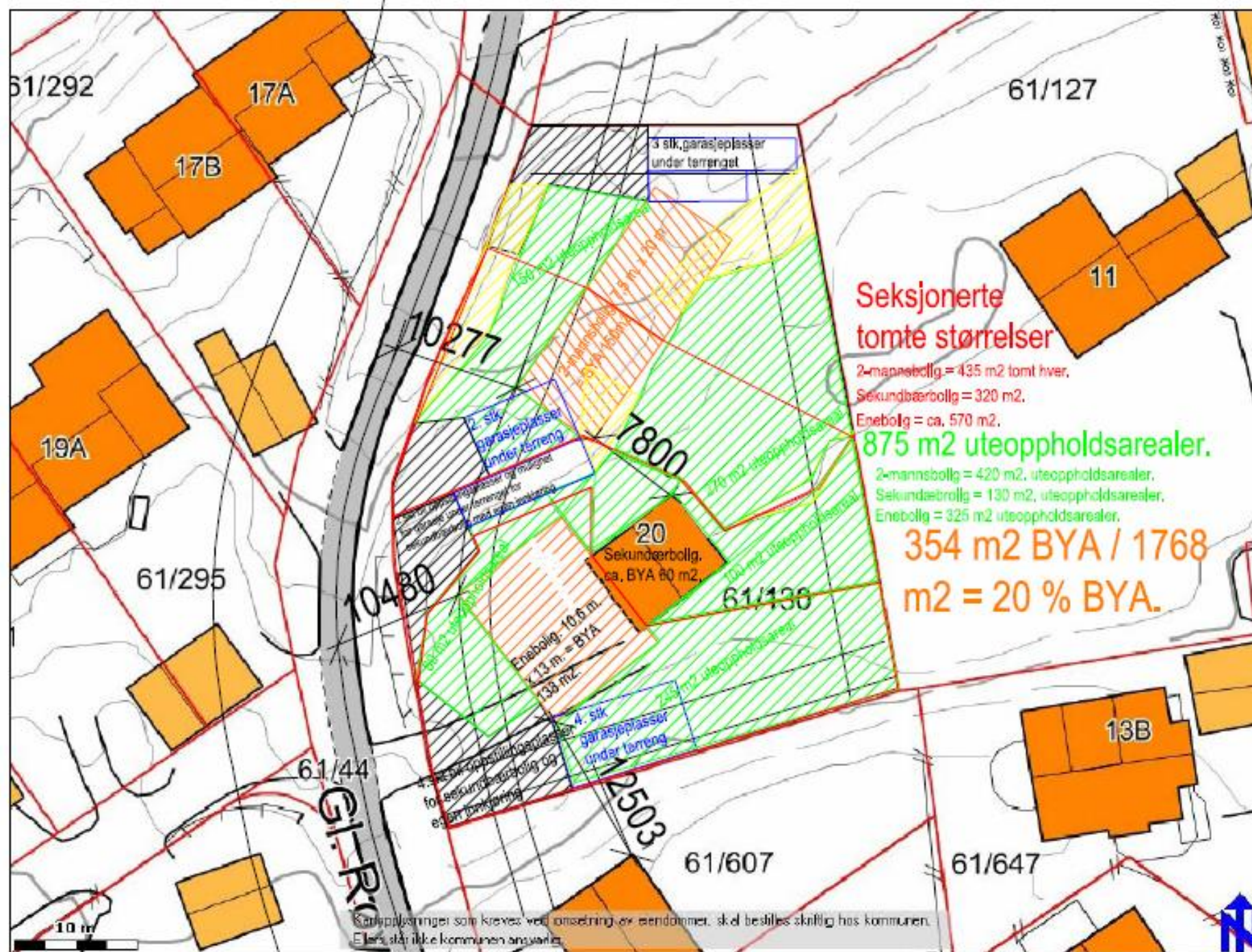
### Scenario 1.

I dette scenarioet lar man det eksisterende bygget stå samt at man knytter dette til en ny enebolig. Det bygges også en tomannsbolig på den nordre delen (som er gjennomgående for alle scenarioene) som vist i figur 22.

Nå vil oppgaven være å fortette videre med eksisterende bolig slik at den nye bebyggelsen får mest mulig rommelighet og utnyttelse. For å komme fram til hvor mye BYA den nye bebyggelsen i sør kan ha må vi vite en eksisterende bebyggelsen sine BYA. Denne er satt til ca. 60 kvadratmeter BYA. Dette åpner da opp for at den nye bebyggelsen i sør kan ha opp til 144 kvadratmeter. I figur 22 er den nye eneboligen lagt inn med 138 kvadratmeter BYA, da det er usikkerhet rundt eksisterende bolig sin BYA. Den røde linjen er en mulig seksjonert grense mellom boligene så alle får nok uteoppholdsareal.

For å få minste tomtestørrelse i forhold til kp 2011 sin ramme om tomtestørrelse og mindre krav til garasjeplasser, seksjoneres kjelleren ut av det eksisterende huset. Slik kan den eksisterende boligen komme ned i mot 90/80 kvadratmeter og dermed tilfredstille kravene slik at den regnes som en sekundærleilighet/bolig i tilknytning til den nye boligen. Dette scenarioet har gjennom kp 2011 et ønske om en ramme på at tomtestørrelsen skal være på 1,2 daa. for tomannsbolig og 0,7 daa. for eneboligtomten med eventuelt sekundærleilighet/bolig. Det vil si 1,9 daa. til sammen. 61/130 har altså 93 % av arealet som er ønskelig. Krav om minste uteoppholdsarealer er tilfredstilt da det her er på 875 kvadratmeter.

Hvis en ikke får seksjonert ut kjelleren fra eksisterende bolig vil alternativt den eksisterende boligen og den nye boligen til sammen utgjøre en tomannsbolig som dermed får nye krav til garasjeplasser, minsteuteoppholdsareal og tomteramme osv.



Figur 22: Grunnkart over 61/130 med påtegninger av mulige innkjørsler, garasjeplasser under terrenget, eksisterende bebyggelse i sør i kombinasjon ned ny bebyggelse på 138 kvadratmeter BYA. eksisterende bolig som regnes som en sekundærleilighet/bolig. Forslag til seksjonert oppdeling av tomt vist med rød strek. Tomannsbolig (med mulighet for flere enheter) på 150 kvadratmeter BYA i nord og resterende potensielt uteoppholdsareal. (rettelse: det er lagt opp til 2.stk. garasjeplasser idet blå rektangelet i sør, bak enebolig på 138 BYA ikke 4 stk. som framgår av figuren).

## Scenario 2.

Dette scenarioet går ut på å rive det eksisterende huset som står på tomten. Kp 2011 med 20 % utnyttelse og garasjene i kjelleren har i analysen utpekt seg som den beste løsningen, evt. å legge garasje plassene under terrenget så det blir flere potensielle BOA kvadratmeter. Det er mer kostbart å legge garasjene under enn over terrenget. Dette regnestykket er det ikke tid og anledning til å analysere i oppgaven. Det bemerkes at dette valget er mest av økonomisk betydning.

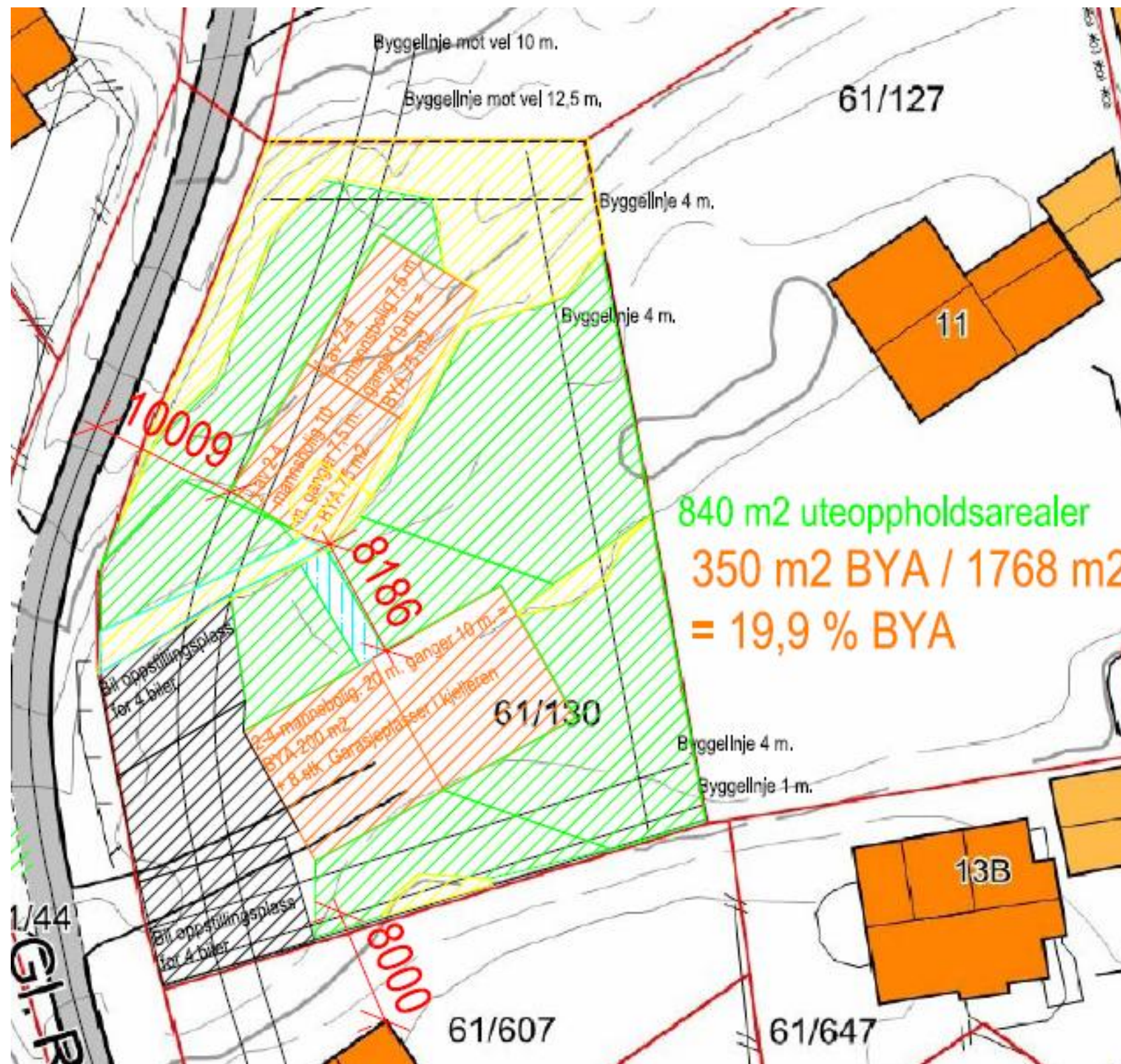
Ved å ha garasjeplassene i kjelleren av bygningskroppen lønner det seg å samle alle garasjeplassene i et bygg øverst på tomten som vist i figur 23.1 Dette er gjort med hensyn på at minst mulig av tomten og dens gode uteoppholdsarealer går med til vei, og / eller flere innkjøringer. Denne figuren fastsetter heller ikke antall enheter per hus, men er åpen for to- fire enheter per hus, som plan 151 åpner opp for i vedtekt 11.

Den nedre delen av tomten passer til å ha lik eiendomsmasse som i scenario 1, altså 150 kvadratmeter BYA.

I figur 23.1 er det lagt opp til åtte garasjeplasser i kjeller av bygget i sør og åtte biloppstillingsplasser. Disse skal kunne betjene alle boenhetene gjennom en felles vei skravert med turkis ut fra kjelleren til bebyggelsen i sør og ned til bebyggelsen i nord. Denne løsningen i figur 23.1 tilfredstiller alle mulige antall enheter og boligtyper fra en til åtte enheter fordelt på to bygg som er skissert opp med hensyn på krav om garasjeplasser og biloppstillingsplasser.

Uteoppholdsarealet er også tilfredstilt da det er på 840 kvadratmeter.

Den søndre delen av tomten (hvor bebyggelsen er revet) har en mindre fjellrygg på litt over 1 m. som egner seg til å legge



bebyggelsen mot. Det er denne skissen snittet i figur 24.2 først og fremst er lagd ut i fra. Snittet viser hvordan inngrepene i terrenget er gjort. Det er ikke gjort vertikale inngrep over 1,5 m. da alt under 1,5 m. ikke er søknadspliktig. Byggelinjene er nede i ca. 10 m. for bebyggelsen i nord mot Gamle Røykenveien og er her overskredet med 2,5 m. Avstanden mellom byggene er på ca. 8,1 m.

Figur 23.1: Grunnkart over 61/130 med påtegninger av en innkjørsel, garasjeplasser under huset i sør, og turkis skravert for fellesareal ut fra parkeringskjeller, (med mulighet for flere boenheter i begge husene) og resterende potensielt uteoppholdsareal.

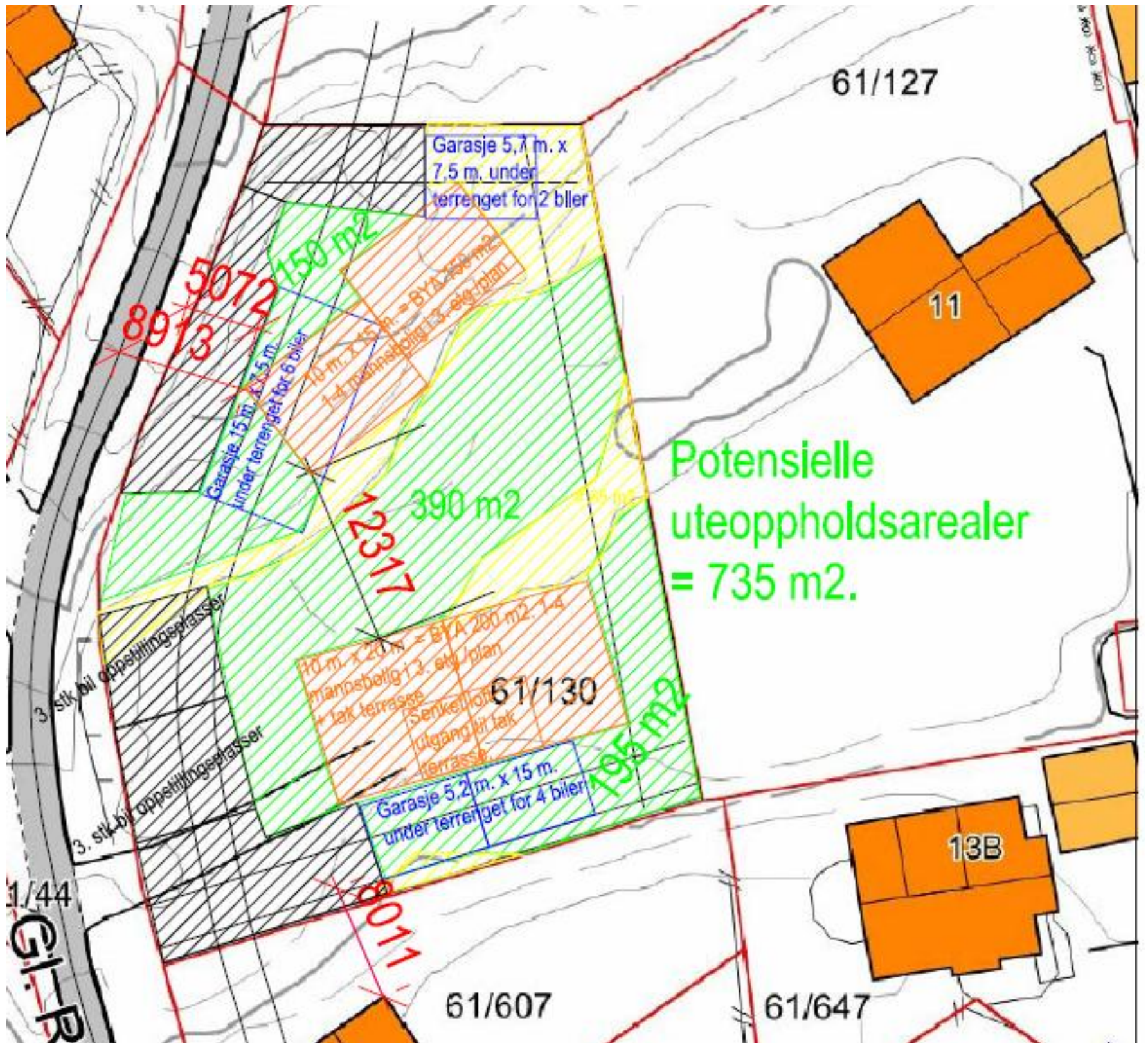


Figur 23.2 går ut på det samme, men her er det større inngrep i terrenget da alle garasje plassene ligger under terrenget. Det er til sammen her lagt opp til tolv mulige garasjeplasser, seks tiloppstillingsplasser for gjester og mulighet for biloppstillingsplass i innkjørselen til hver av de tolv garasjeplassene. Garasjene ligger minst 5 m. fra veigrensen da dette er et krav. Her blir de bebolige kvadratmeterne flest da de to husene kan ha kun kvadratmeter til boligformål i seg.

Det er her vist at bebyggelsen i nord kan legges annerledes i terrenget, men her blir avstanden for byggelinje vei helt nede i 8,9 m. Dette er 3,6 m. overskredet avstand i forhold til 12,5 m. regulert avstand fra vei. Til gjengjeld får en minste avstand på 12,3 m. mellom boligen i sør og nord, i forhold til 8,1 m. i figur 23.1. Her er potensielle kvadratmeter til uteoppholdsareal nede i 735 kvadratmeter. Det er en forskjell i terrengets utnyttelse til uteoppholdsarealer i forhold til figur 21.1 til 23.1. Dette er at det med gult er skravert 85 kvadratmeter på en liten fjellknaus foran boligen i sør. Dette er gjort for å vise at dette området kan slå ut og være avgjørende, da dette er på grensen til å være et godt uteoppholdsareal. Snittet i figur 24.1 og 24.2 vil ikke stemme med plassering av bygget i nord, men delvis stemme for boligen i sør.

Figur 23.1 og 23.2 er ganske likt, men ved å ha garasjene i kjelleren på boligen i sør som, er 10 m x 20 m., kreves minst inngrep i tomten. Tomten har også et potensielt uteoppholdsareal på 840 kvadratmeter. Her går hele kjelleren på 200 kvadratmeter med til garasje og innkjøring. Mye areal til garasje kunne ha vært potensielt BOA og salgbare kvadratmeter fordelt på x antall enheter.

Der vil derfor først og fremst være et økonomisk regnestykke om de 200 kvadratmeterne i kjelleren har stor nok alternativ verdi (i forhold til at garasjen burde være plassert under terrenget), samt uttak av større masser vist med svart skravur i figur 24.2 for å få til



innkjørsler til garasjene under terrenget. Dette regnestykket er ikke tatt opp i markedsdelen da det blir for omfattende i forhold til rammene på denne oppgaven. Det som her er meningen å belyse er hvilke muligheter tomten kan ha. Det vil også bli tatt stilling til hva markedet belønner senere.

Figur 23.2: Grunnkart over 61/130 med påtegninger av flere innkjørsler til flere garasjeplasser under terrenget i sør og nord. To hus (med mulighet for flere boenheter i begge husene) og resterende potensielt uteoppholdsareal.

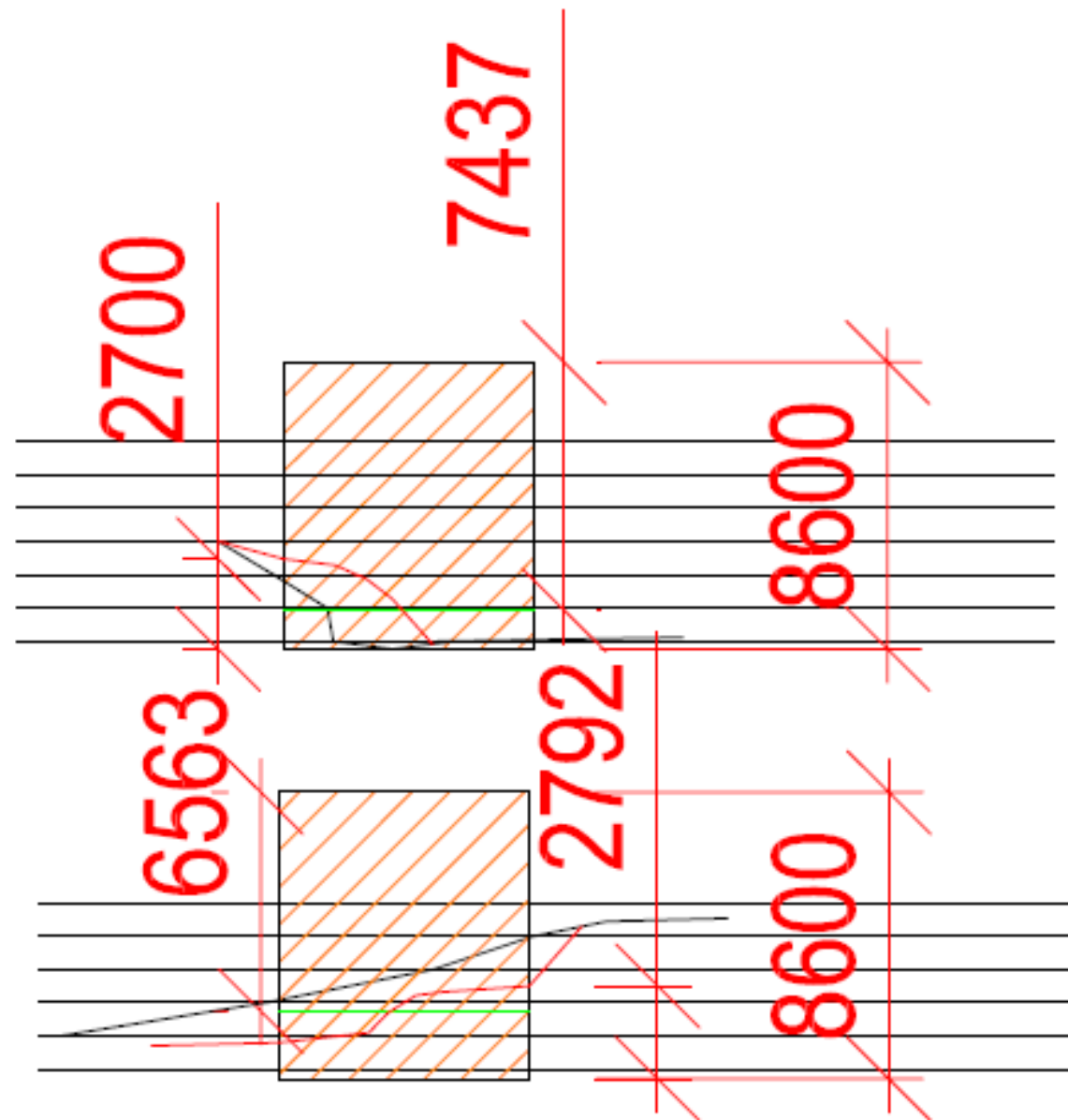
### Snitt for bebyggelsen i nord

Snittet for bebyggelse i nord er lagd på øyemål i dataprogrammet AutoCad. Snittet er for boligen i nord i figur 24.1 Dette viser at det er mulig å få komme opp i en total maks. høyde på 8600 cm., fordelt på tre etasjer, som gir 2867 cm i hver etasje inkludert gulv- og takhøyde. For å komme opp i denne høyden er terrenget blitt manipulert noe. Det opprinnelige terrenget er vist med svart linje, og uttak eller påfylling av terreng er vist med rød linje.

Det er med vilje ikke blitt tatt ut eller fylt opp mer enn maks. 150 cm. i forhold til eksisterende terreng da det kreves egne tillatelser over 150 cm. jf § 4-1 C punkt 6 (Byggeforskriften 2010). Terrenget i bakkant av bygget ligger ca. 2700 cm høyere enn kjellergulvet. Dette er gjort så det skal være mulig å gå ut fra etasjen over kjelleren og rett ut til uteoppholdsarealene mot sør.

Høyden er midlet på den måten at snitthøyden av terreng mot sør på 7437 cm., er lagt sammen med snitthøyden av terrenget mot øst på 6563 cm. og delt på to. Dette gir 7 m. totalt.

Dette snittet er sammenfallende med figur 23.2, men det kan være noen små feilmarginer her. Det er først og fremst lagd med utgangspunkt i figur 23.1



## Snitt for hus i Nord 7,5. m. x 20. m.

$8600. \text{ cm.} / 3 \text{ plan} = 2867. \text{ cm}$  til hvet plan med gulv / tak

Grønn linje = snitt/middelhøyde av terreng

$2037. \text{ cm.} + 1163. \text{ cm.} / 2 = 1600. \text{ cm.}$

Svart linje = eksisterende terreng

Rød linje = Oppfylt eller fjerning av masse / terreng

Maks. 150. cm fyllinger med nøyaktighet på 10. cm.

Figur: 24.1: Snitt av bebyggelsen i nord til figur 23.1

### Snitt av bebyggelsen i sør ved riving av eksisterende bolig

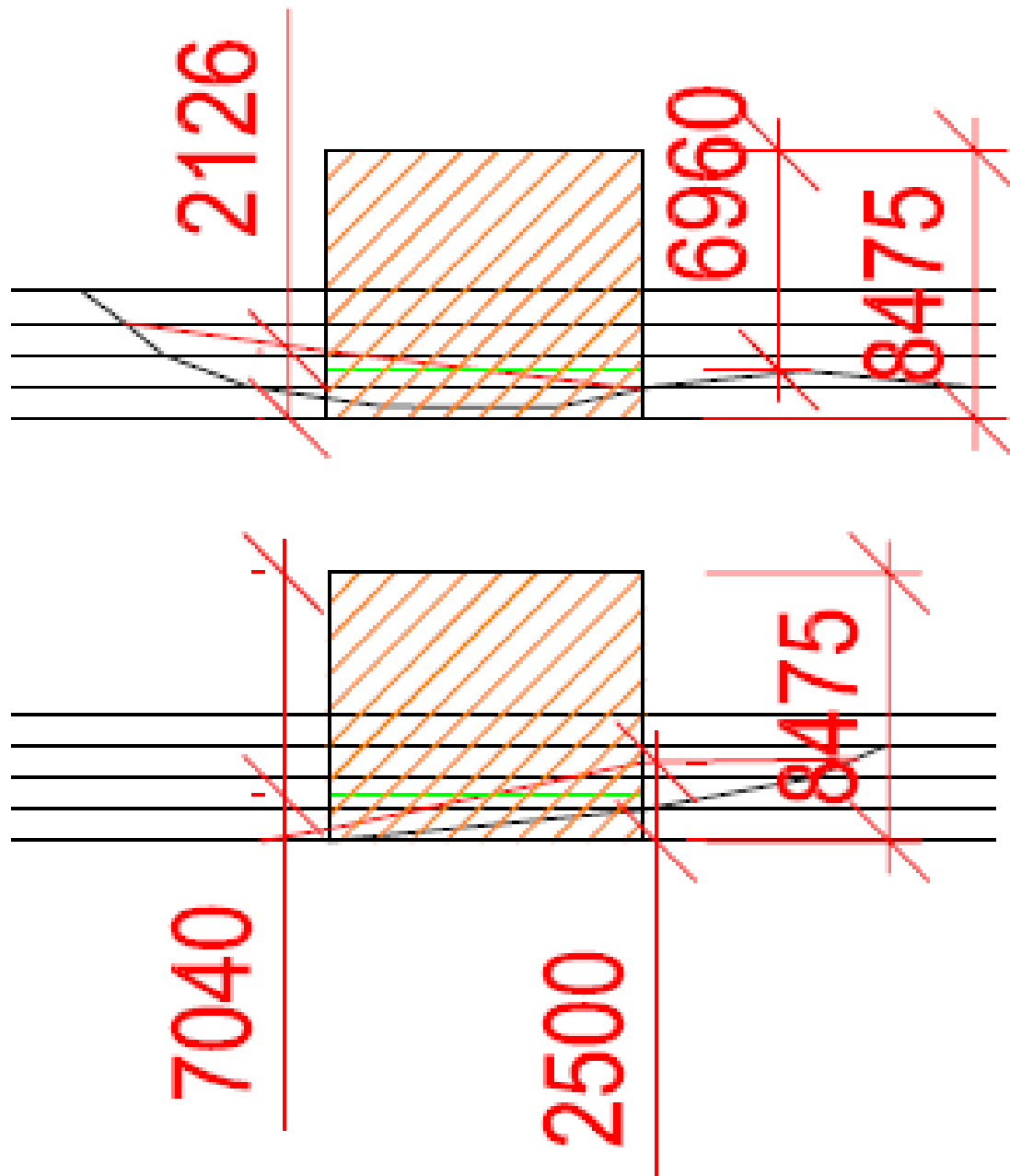
Snittet for bebyggelse i sør er lagd på øyemål i AutoCad.

Snittet er for boligen i sør i figur 24.2. Dette viser at det er mulig å komme opp i en total maks. høyde på 8475 cm., fordelt på tre etasjer, som gir 2825 cm i hver etasje inkludert gulv og tak høyde. For å komme opp i denne høyden er terrenget blitt manipulert noe.

Det opprinnelige terrenget er vist med svart linje, og uttak eller påfylling av terreng er vist med rød linje. Det er med vilje ikke blitt tatt ut eller fylt opp mer enn maks. 150 cm. i forhold til eksisterende terreng da dette krever egne tillatelser over 150 cm. jf § 4-1. C. punkt 6 (Byggeforskriften 2010). Terrenget i bakkant av bygget ligger mellom 2126 cm. og 2700 cm. høyere enn kjellergulvet. Dette er gjort så det skal være mulig å gå ut fra etasjen over kjelleren og rett ut til uteoppholdsarealene mot sør.

Høyden er midlet på den måten at snitthøyden av terreng mot sør på 6960 cm. er lagt sammen med snitthøyden av terrenget mot øst på 7040 cm. Dette er lagt sammen og delt på to. Dette gir 7 m. totalt.

Dette snittet er sammenfallende med figur 23.2, men det kan være noen små feilmarginer her. Det er først og fremst lagd med utgangspunkt i figur 23.1



## Snitt for hus i sør 10. m. x 20. m.

$8475. \text{ cm.} / 3 \text{ plan} = 2825. \text{ cm}$  til hvet plan med gulv / tak.

Grønn linje = snitt/middelhøyde av terreng

$1435. \text{ cm.} + 1515. \text{ cm.} / 2 = 1475. \text{ cm.}$

Svart linje = eksisterende terreng

Rød linje = Oppfylt eller fjerning av masse / terreng

Maks. 150. cm fyllinger med nøyaktighet på 10. cm.

Figur 24.2: Snitt av bebyggelsen i sør i figur 23.1

### Scenario 3.

Scenario 3 er å rive eller bygge på eksisterende bolig, og legge opp til tre stk. eneboliger eventuelt med sekundærleiligheter. Her vil tomtens størrelse spille inn for hvilke utnyttelse en velger å legge til grunn. Kp 2011 med 20 % utnyttelse gir mest kvadratmeter til bolig hvis det ikke blir for dyrt å legge garasjeplassene i kjelleren. Tomten kan deles i tre like deler og får da 590 kvadratmeter hver. Dette er ca. 110 kvadratmeter mindre en rammen for minste tomtestørrelse som kp 2011 legger opp til. Hver del på 590 kvadratmeter gir 118 kvadratmeter BYA ved kp 2011 sin 20 % BYA og garasjen i bygningskroppen. Dette gir flest mulige BOA kvadratmeter gitt at en kan legge garasjene under terrenget eller i bygningskroppen. Ved plan 151 sin utnyttelse på 15 % gir dette 89 kvadratmeter til boligformål. Pluss 36 kvadratmeter ekstra til garasje. Dette gir til sammen 125 kvadratmeter. Altså 15 % utnyttelse eksklusive garasjeplasser, gir mer enn 20 % utnyttelse inklusive garasjeplasser. Kp 2011 med 20 % og garasjen i eget bygg gir til sammen 118 kvadratmeter minus 36 kvadratmeter til garasjeplasser. Det vil si 82 kvadratmeter BYA til boligformål. Det er ikke laget noe kart i AutoCad for enebolig scenarioet.

### Oppsummering av scenarioene

Byggelinjene mot alle tilgrensede naboeiendommer holder seg innenfor avstanden på 4 m. Byggelinjene mot Gamle Røykenvei på 12, 5 m fra sentervei blir overskredet i alle scenarioene. I scenario nr. 1 blir byggelinjene overskredet både i forbindelse med ny bolig i sør av tomten og i nordvest. Begge scenarioene bryter byggelinjene med ca. 2- 3,6 m. De ligger på ca. 8,9 m. til 10 m. fra senterlinje vei som vist i figur 22, 23.1 og 23.2. Avstanden mellom boligene får en avstand på 12, 3 m. til 7,8 m. Dette varierer i forhold til byggelinje mot Gamle Røykenvei for boligen i nord. Dette setter derfor krav til ekstra brannsikring. Dette er ikke vanskelig å justere med 0,2 m., men med utgangspunktet funksjonsbebyggelse, er boligen uansett brannsikret.

Byggelinjer mot Gamle Røykenvei brytes som nevnt i alle scenarioene. Det bemerkes at løsningen i figur 23.2 krever mest inngrep i tomten i forhold til innkjørsler som er merket med svart i nord og nordvest. Tiltak for å gjøre om det gule omtalte området på 85 kvadratmeter, vil uansett måtte gjøres ved krav om 800 kvadratmeter uteoppholdsareal ved to stk. firemannsboliger.

Tomtens tåleevne etter disse analysene viser at tomten ligger på grensen til tåler opp til åtte enheter fordelt på to bygg. Dette er mulig både ved å plassere minste krav til garasjeplasser i bygningskroppen samt i / under terrenget med egne innkjøringer. Antall enheter per hus, som vist i figur 23.1 og 23.2, kan stå åpent og være fleksibelt til markedsdelen. Det er altså mulig med opp til åtte enheter fordelt på to bygg.

Kp 2011 sin ramme for minste tomtestørrelse brytes ikke ved flere enn to enheter per bolig. Dette fordi det ikke er satt noen krav til minste tomtestørrelse ved flere enn to enheter per hus. Scenario nr. 1 brytes nest minst, med ”ønsket” til tomtens minste størrelse som er på 0,7 og 1,2 daa.. Det scenarioet som bryter mest med minste tomtestørrelse er ved to stk. tomannsboliger. Her er ”ønsket” 1,2 daa. per tomannsbolig. Dette er bare rammer og krever ikke disp. Krav til minste uteoppholdsareal er tilfredstilt i alle scenarioene utenom i figur 23.2 som har 735 kvadratmeter potensielle uteoppholdsarealer. Her må en eventuelt gjøre tiltak for å fjerne det gule området foran boligen i sør. Riving lønner seg i forhold til at det er enklere å tilpasse ny bebyggelse til tomten, og den nye bebyggelsen bli mer helhetlig og sammenhengende, enn om det blir liggende et hus fra 1960-tallet som har et forholdsvis stramt saltak. Dette spesielt da den nye bebyggelsen vil få flate tak.

### Delkonklusjon av del 3

Delkonklusjonen blir at alle de omtalte scenarioene bryter med rettighetsrammen opp mot de juridiske bindende byggelinjene mot

Gamle Røykenvei. Dette er gjort med vilje for å legge bebyggelsen best mulig i terrenget, og kunne utnytte maks. BYA, samt få best mulig uteoppholdsarealer. Resten av utformingen av scenarioene er etter min tolkning innenfor rettighetsrammen som er bindende for 61/130. Tomtestørrelsen er gjennomgående for liten, men minste tomtestørrelse fra kp 2011 er ikke juridisk bindende og bare satt som retningslinjer for hva rammen for minste tomtestørrelser burde være. Alle scenarioene utenom scenario nr. 3 om leiligheter bryter med retningslinjene i forhold til minste tomtestørrelse. Dette fordi det ikke er satt noen minste retningslinjer for tomtestørrelse for flermannsboliger utenom minste uteoppholdsareal. Dette er tilfredstilt ved flermannsboliger. Scenario nr. 1 bryter minst med retningslinjer til minste tomtestørrelse, og scenario nr. 2 bryter mest med disse. Alle scenarioene er innen for kravet til kp 2011 om minste uteoppholdsarealer. Helhetlig sett vil jeg anbefale å gå for fortetting uten for mye inngrep i tomten, men dette får markedsdelen ta stilling til. Det vil også være søknadspliktig med inngrep til garasje under terrenget som vist i figur 23.2. Eksisterende terreng i forhold til ny bebyggelse krever ikke søknad om dette da det ikke utgjør over 1,5 m. i vertikale inngrep.

### Generelt om planstatus sine alternativer for utnyttelser

Denne måten kp 2011 har lagt opp til forskjellige mulige alternative utnyttelser som til nå er analysert er å tolke reguleringene på er å anse som en dårlig metode. Den er meget tungvinn, uforutsigbar og ressurskrevende både for utviklingskontrollen og utbygger. Det er store differanser i utnyttelsen i forhold til både rommelighet og utnyttelse. TU, BYA og kvadratmeter kun for boligformål har store variasjoner i seg. Det er ikke BYA som gjør utslagene i variasjonen, men om garasjene kan ligge under terrenget eller i bygningskroppen, og om tomten er skrå og om beregning av høyder er avhengig om tomten er flat eller skrående. Alle disse alternativene er å anse som nærmest umulig å forvalte etter.

# Del 4

## Markedsdelen

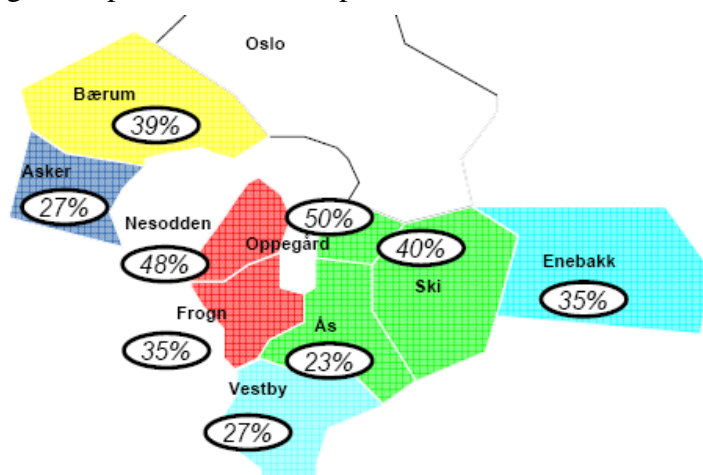
### Tilbud og etterspørsel

For å forstå hva markedet etterspør et det viktig å sette seg inn i den gjeldene kommunen og stedets etterspørsel, samt hva som finnes fra før av boliger. Portalen eiendomsverdi vil bli brukt for å estimere og finne fram til hva markedet kan "belønne" med høyest kvadratmeterpris. For å finne det høyeste "fortjenestegapet" må en kalkulere inn byggepriser også. Dette kan by på noen utfordringer da enhver bolig og dens lokalitet er unik. Derfor er det lagt opp til at både byggepriser og markedspriser svinger i analysene. Til slutt vil skatt komme som en ytre påvirkning og kunne påvirke resultatene.

### Boligmarkedets innflyttere

I følge eiendomsmegler Langhammer kommer ca. 27 % av boligkjøperne i Asker fra Oslo. Dette er vist i figur 25. Dette er blant de laveste tallene i forhold til innflytting fra Oslo til de andre kommunene vist i figur 25. Dette kan skyldes høye boligpriser kombinert med en dårligere utbygd infrastruktur for pendlere enn Bærum, Oppgård og Ski. Spesielt med tanke på kollektivtilbudene (Langhammer 2009).

Figur 25: Kart over kommuner i Oslo og Akershus. Tallene viser hvor mange prosent av kommunens innbyggere som kommer fra Oslo kommune (Langhammer 2009).

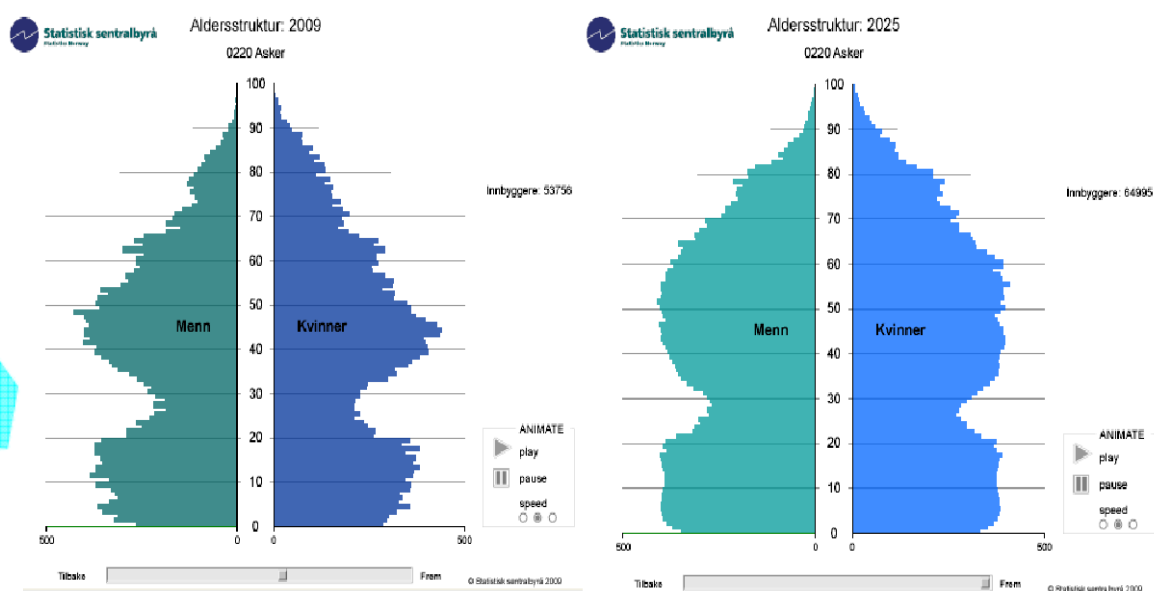


### Hvem bor i Asker og hva kjennetegner innbyggerne

Asker og Bærum har i flere år blitt "kåret" til kommunene med høyeste snitt inntekt per innbygger. Asker hadde i 2007 en bruttoinntekt per innbygger over 17 år på 432.900 kr. Til sammenligning er snittet på 322.500 kr. på landsbasis. Blant Askers menn var snittet 563.900 kr sammenlignet med 398.400 kr. på landsbasis. (Statistisk sentralbyrå 2009b) Dette gjør at kommunen har god økonomi. Vi kan ut fra dette trekke den slitning at det er mennesker med over middels økonomi som bosetter seg i Asker. Jeg har observert en tydelig tendens om at mange av de tidligere "Askerbøringene" flytter til nabokommunene Røyken og Lier. Dette kan være for å realisere kapital.

Det er relativt mange nye boliger, da tall fra 2001 viser at ca. 80 % av de bosatte bor i boliger som er bygd etter 1961, sammenlignet med Akershus som ligger på ca 75 % og landsbasis på ca 67 %. (Statistisk sentralbyrå 2009b)

Figur 26: Asker sin alderstruktur for befolkningen i 2009 til venstre og 2025 til høyre(Statistisk sentralbyrå 2009a).



Figur 26. viser estimert alderstruktur i 2009 og 2025 for Asker kommune. Det framgår av figuren at den blir mer og mer topptung

med dagens middelaldrende som stadig blir eldre. Dette er den såkalte "eldrebølgen" som trer inn for fullt. Denne vil helt klart gjøre noe med tilbud og etterspørselsiden i Asker og resten av landet. Leiligheter med lave vedlikeholdsutgifter, med sentralitet og servicefunksjoner vil nok bli mer etterspurt med eldrebølgen (Langhammer 2009).

### Utforming av boligtypene

Tall fra 2001 viser at det er flest eneboliger i kommunen. Videre er boligmassen i Asker kommune delt i en østre sone og en vestre sone, der Asker vest har en høyere andel blokkbebyggelse. Andel "småhus" er omtrent likt fordelt i vest og øst. Til sammenlikning har Bærum kommune en tilnærmet jevn fordeling mellom de tre boligtypene; blokk, enebolig og "småhus". (Asker kommune 2004) De seneste årene har Asker kommune i større grad åpnet opp for terrassert bebyggelse innen konsentrerte felt med god dekning av kollektivtransport, dette med tanke på miljøsatsingen(Asker kommune 2004).

### Tilbud – etterspørsel etter nye boliger

20.000 husholdninger har planer om å skifte bolig, men de venter på bedre framtidsutsikter eller lavere priser. Det vil si at det ligger en potensiell etterspørsel i markedet. "Byggekostnaddene må ned"(Haakon Larsen 2009). Fra 2003 til 2005 økte gjennomsnittsprisen på boligbygging per kvadratmeter fra 19.000 til 28.000 kr. Tomtekostnaddene økte også. "Dette tyder på at det er minimum 30 % for dyrt å bygge en bolig i dag" (Haakon Larsen 2009). Det gjør det heller ikke enklere for "ny-boligmarkedet" at den nye Pbl har

tredd i kraft. Denne er med på å gjøre det enda dyrere å bygge nytt da den har strengere krav til ventilasjonssystemer og isolasjon. Den

har også krav om heis i boliger med minst tolv enheter og tre etasjer eller mer. Universell utforming og miljøet skal ivaretas enda bedre ved nybygging (Senioringeniør, Sigurd Hoelsbrekken, pers. med.2009).

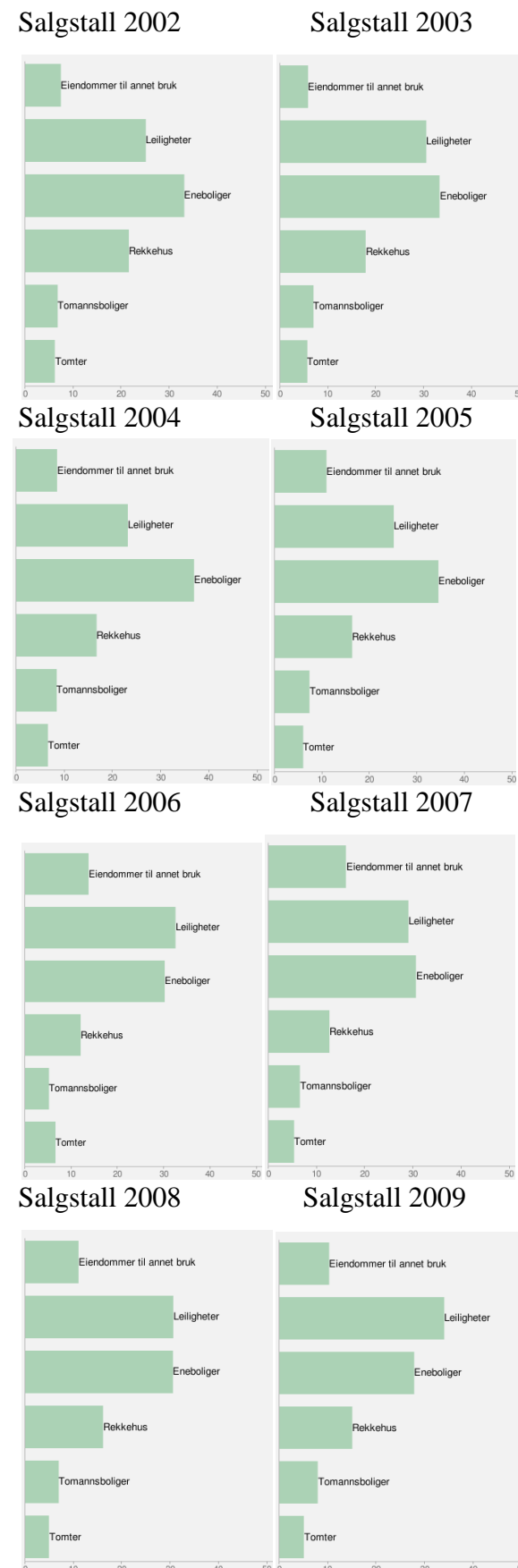
Det har vært forskjellig tilbud og etterspørsel av kategoriene tomter, tomannsboliger, rekkehus, eneboliger, leiligheter og eiendom til annet bruk de siste åtte årene. Det vil nå bli kommentert en kort analyse av prosentvis omsetning av de forskjellige boligtypene de siste åtte årene. Tallene som videre omtales i forhold til bygningstypologier, ”tomter” eller eiendoms til annet bruk, er oppgitt i prosent i forhold til de *totale overdragelsene*. Tallene er fra tinglyste overdragelser som publiseres i eiendomsbasen til avisen Asker & Bærum budstikke.

”Tomter” har ligget stabilt fra 2002-2009 på ca 5-7 %. Tomter kan deles inn i mange delmarkeder som ”rå tomter”, med eller delvis uten infrastruktur, uregulerte, regulerte, fastsatte rammetillatelse eller ikke, store, små delbare, potensiale for utvikling til offentlig formål, næring, bolig, grøntområde, båndlagt og mye mer. Vi går derfor ikke mer inn på tomter, men vi ser at jevnt blir omsatt mellom 5-7 % tomter i året.

Omsetningen av tomannsboliger har holdt seg stabilt hvert år fra 2002-2009. Tallene har ligget på ca. 6-8 %, med et unntak i 2006 da det var nede i ca. 5 %.

Rekkehus lå i 2002 på ca. 22 % og har hatt en svak nedgang hvert år fram til ca. 15 % i 2008. Med to unntak i 2006 og 2007 da den var nede i ca. 12 %.

Eneboliger hadde en jevn økning i 2002-2004 og holdt seg på ca. 33-37 %. Den har hatt en jevn nedgang fra 2005-2009 hvor den jevnes ut på ca. 30 % de siste årene.



Figur 27: Salgstall fra 2002 – 2009 for forskjellige boligtyper i Asker kommune (Asker og Bærums Budstikke ASA 2009).

Leiligheter har gått opp og ned fra 2002-2009. Tallene har variert fra ca. 23-30 %, men har generelt hatt en jevn økning. Det høyeste tallet var i 2006 og 2009 på ca. 33 %.

Eiendom til annet bruk lå i 2002 på ca. 8 % og i 2003 på sitt laveste på ca. 7 %. Fra 2003-2007 var den høyest med ca. 15 %. I 2008 og 2009 gikk den bratt ned til ca. 11-12 %.

(Asker og Bærums Budstikke ASA 2009)

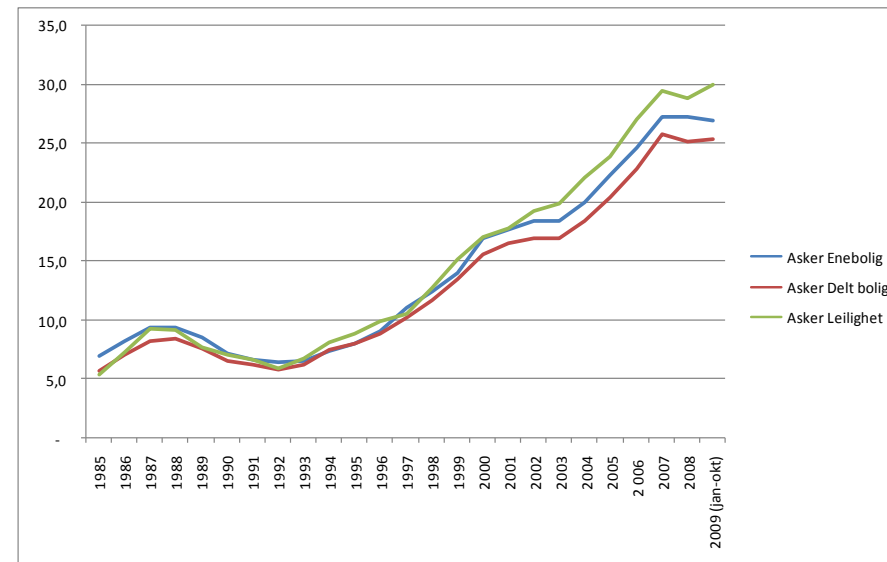
Tallene er en sterk indikasjon på hva tilbud og etterspørselsiden faktisk har resultert i og blitt til faktiske salg / overdragelser i perioden 2002-2009.

### Oppsummering

Tallene viser den reelle omsetningsandelen på de forskjellige boligtypene, og vi ser at eneboliger er en av de som skiller seg ut. Salg av eneboliger har høyest omløpshastighet i % ved salg. Dette er i samsvar med at det er flest eneboliger i Asker som nevnt under utforming av boligtypene s. 52. Dette kan være nok et eksempel på at eldre menneskers usentrale villaer blir solgt til fordel for sentrale og lettvinde leiligheter. Leiligheter har også har en høy omsetningsandel. Arv av leiligheter og eneboliger som har for høy verdi, eller av andre grunner blir solgt ut av familien ved skifteoppgjør, kan også være med på å gi utslag på tallene. Tomannsboliger er det meget lav omsetning av, samt noe lavt på rekkehus. Dette kan ha med å gjøre at etterspørselen etter tomannsboliger er lav, eller at eldre som har stått for byttet fra villa til leilighet ikke i samme grad har vært besittere av tomannsboliger og rekkehus. Vi skal også merke oss at tomannsboliger har hatt en lav omsetning.

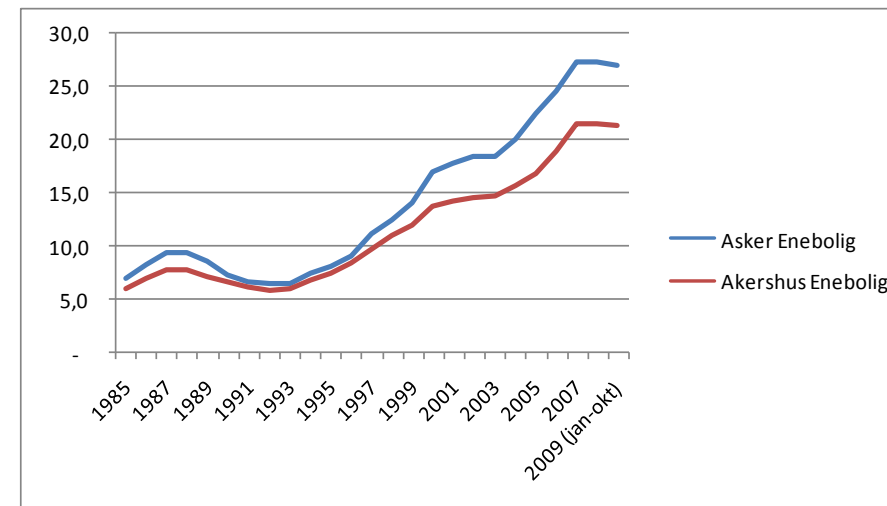
## Asker kommunes boligpriser fra 1985-2009 satt i perspektiv

De historiske boligpriser fra 1985 til 2009 for eneboliger, delt boliger og leiligheter framgår av figur 28. Datagrunnlaget for eneboligers pris per m<sup>2</sup> er i gjennomsnitt på ca. 150 m<sup>2</sup>. Delte boligers er pris per m<sup>2</sup> er på ca. 115m<sup>2</sup>, og leiligheters per m<sup>2</sup> er på ca. 70 m<sup>2</sup>. Alle verdiene i y akse er i 1000kr per m<sup>2</sup>. Før vi begynner å lese tallene bemerkes det at det denne statistikken *ikke* viser er hva de forskjellige eierne har investert i og oppgradert boligene for. Det den heller ikke fanger opp er tomtestørrelser i forhold til kvadratmeterpris på boligarealet, eller hvis tomten deles. Brønnøya er et bra eksempel på dette, hvor kvadratmeterprisen på fritidsboliger lå på over 63.000 kr/ m<sup>2</sup> (Eiendomsverdi 2009). Figur 28 viser at Askers prisutvikling på boligtypene leiligheter, enebolig og delte boliger har fulgt hverandre med lik prosentvis verdiøkning fram til sent på 90 tallet. ”Gapet” utviklet seg mellom leiligheter og delte boliger, deretter kom ”gapet” mellom eneboliger og delte boliger, utover på 2000 tallet. Dette kan igjen være et mulig resultat av de eldre bytte fra villa til leilighet. Det kan også ha noe med at det har vært mer nybygging av leiligheter de 10 siste årene i Asker. Dette gjør jo at kvadratmeterprisen stiger på nye leiligheter i forhold til eldre eneboliger og delte boliger. Et utslag eksempelvis være en gammel villa som er et oppussingsobjekt i forhold til en ny, eller nyrenovert, leilighet. Ut fra egne observasjoner kan det virke som eldre har litt andre krav til standard av standard og oppgraderinger av boligene sine.



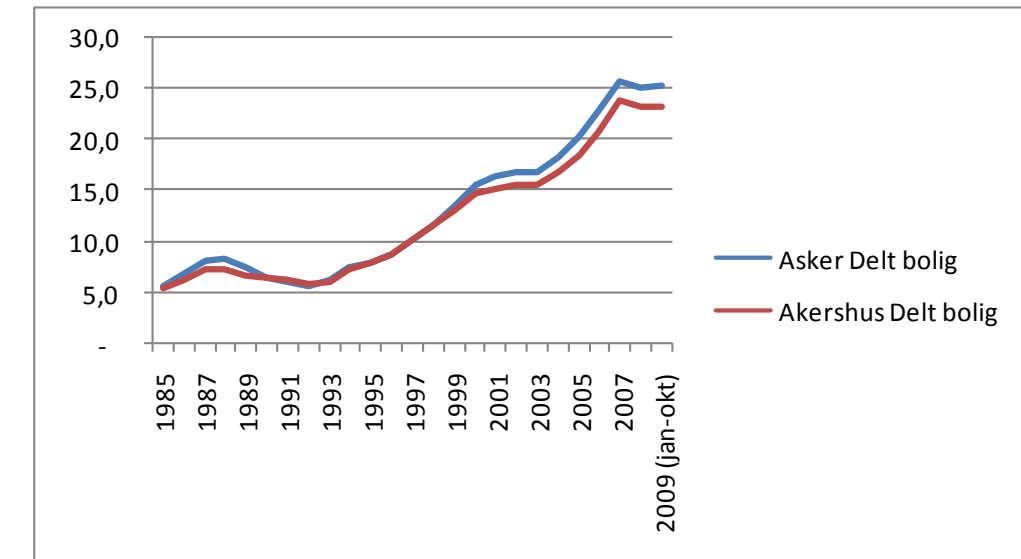
Figur 28. Figuren illustrerer prosentvis prisutvikling for: leiligheter, enebolig og delte boliger fra 1985- 2009 (Norges eiendomsmeglerforbund 2009).

Det framgår av figur 29 at det har vokst fram et ”gap” i kvadratmeterpris mellom Asker kommune og Akershus fylke generelt for eneboliger etter 1996. ”Gapet” er på ca. 15- 20 % (Norges eiendomsmeglerforbund 2009).



Figur 29: Figur som illustrerer prosentvis prisutvikling for enebolig i Asker kommune og Akershus fylke, fra 1985- 2009 (Norges eiendomsmeglerforbund 2009).

Det framgår av figur 30. at delt bolig har et ”sener” og smalere ”gap” mellom Asker kommune og Akershus fylke. Dette ”gapet” begynte først å vokse fram etter 2000 enn eneboliger i figur 28 (Norges eiendomsmeglerforbund 2009).



Figur 30: Figuren illustrerer prosentvis prisutvikling for delt bolig i Asker kommune og Akershus fylke, fra 1985- 2009 (Norges eiendomsmeglerforbund 2009).

### Oppsummering av boligpriser fra 1985- 2009

Dette kan tyde på at markedet ”lagger” for delte boliger. Når kvadratmeterprisen mellom eneboliger og delte boliger er høy dette vil markedet før eller senere oppfatte dette og alternativt vil etterspørselen øke etter delt bolig. Da vil markedet slutte og ”lagge”. Det kan også hende at eneboligene og leilighetene er mer eksklusive og oppgraderes mer, og at dette er grunnen til at de har høyere verdiøkning enn delt bolig. Det man kan si sikkert er at kvadratmeterprisen for delt bolig er lavere enn for de andre boligtypene. En får altså flere kvadratmeter for like mye penger som alternativt leilighet eller enebolig? Dette kan gjøre at vi får en kjøpergruppe på etterspørselsiden som har behov for plass for en billigere kvadratmeterpris. Denne kjøpergruppen vil ofte være barnefamilier.

## Tilbud og etterspørsel for Gullhella

Tilbud og etterspørsel er analysert av eiendomsverdi. Dette er en eiendomsportal som estimerer kvadratmeterpriser for delområder og blir mye brukt av meglere og banker.

Her vil enebolig, tomannsbolig og leiligheter bli analysert i forhold til markedet for delområdet. Tallene for alle analysene av bygningstypologiene er på grunnlag av: 3. og 4. kvartal 2009, og 1. 2. og 3. kvartal 2010 (Eiendomsverdi 2009).

Den totale etterspørselen av boliger var 581 stk. og tilbudet var 869. stk. Det vil si at tilbudet var ca. 150 % av den samlede etterspørsel. Her må en korrigere for tilbud som henger igjen fra forrige kvartal. Dette er vist med blå farge i stolpene for alle boligtypene i figur 32.1. Utvalget av områdets boliger for de forskjellige boligtypene er det samme geografiske området for enebolig og tomannsbolig som vist i figur 31.1. Leiligheter fikk automatisk et annet delområde av eiendomsverdiportalen. Leiligheter sitt delområde er vist i figur 31.2. Vi må merke oss at y-aksen inneholder forskjellige verdier for de ulike boligtypene i figur 32. Leilighet fikk også et eget intervall for totale boliger i området når området ble snevret inn (Eiendomsverdi 2009).

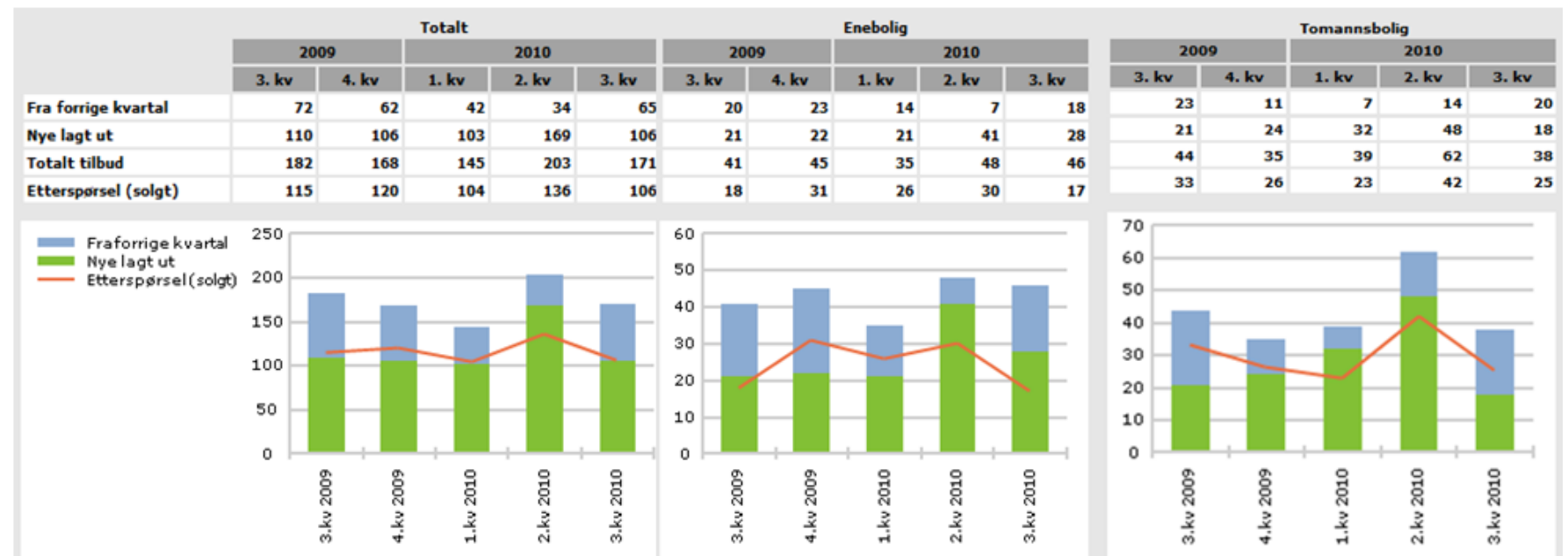


Figur 31.1: Kartutsnitt av området øst for Asker sentrum som er bakgrunnen for tallene for eneboliger og tomannsboliger (Eiendomsverdi 2009).



Figur 31.2: Kartutsnitt av området Gullhella og Bondi, øst for Asker sentrum, som er bakgrunnen for tallene for leiligheter (Eiendomsverdi 2009).

Delområdet for enebolig og tomannsbolig inneholder et noe mer utvidet område enn bare Gullhella da omløpshastigheten på antall salg er for lav i forhold til å estimere kun Gullhella som område. Den totale etterspørselen er vist med rød linje i figurene. Vi ser at etterspørselen ligger jevnt over tilbudet, men pga. "etterslep" fra forrige kvartal ligger tilbudet ca. 150 % over etterspørselen totalt sett (Eiendomsverdi 2009).



Figur 32.1: Søylediagram for 3. og 4. kvartal 2009 og 1. 2. og 3. kvartal 2010. Tilbud og etterspørsel totalt og opp mot enebolig og tomannsbolig (Eiendomsverdi 2009).

Svakheten generelt ved tallene er at vi ikke vet hva grafene inneholder, altså størrelsen på boligen, alder og tomten. Dette kan ha mye å si opp mot den totale prisen og hvordan man bruker tallene opp mot et konkret prosjekt.

## Enebolig, tomannsbolig og leiligheter

Det utvalgte geografiske området som er grunnlaget for enebolig er vist i figur 31.1. Dette området er øst for Asker sentrum.

Det framgår av figur 32.1 at etterspørselskurven, for enebolig og tomannsbolig (vist med en rød linje) jevnt ligger litt over nylige utlagte ut boliger (vist med grønne stolpe) som står for tilbudskurven. De blå stolpetoppene er varierende og står for boliger fra siste kvartal. Totalt sett var tilbud av eneboliger og tomannsboliger 215. stk og den totale etterspørselen var 122 stk. for enebolig og 149 stk. for tomannsbolig. Det vil si at tilbudet av eneboliger var ca. 176 % høyere enn etterspørselen for den angitte perioden. Til sammenligning var tilbudet av tomannsboliger på 146 %. Det totale tilbudet for alle boligtyper for samme område og periode var på ca. 150 % høyere enn etterspørselen.

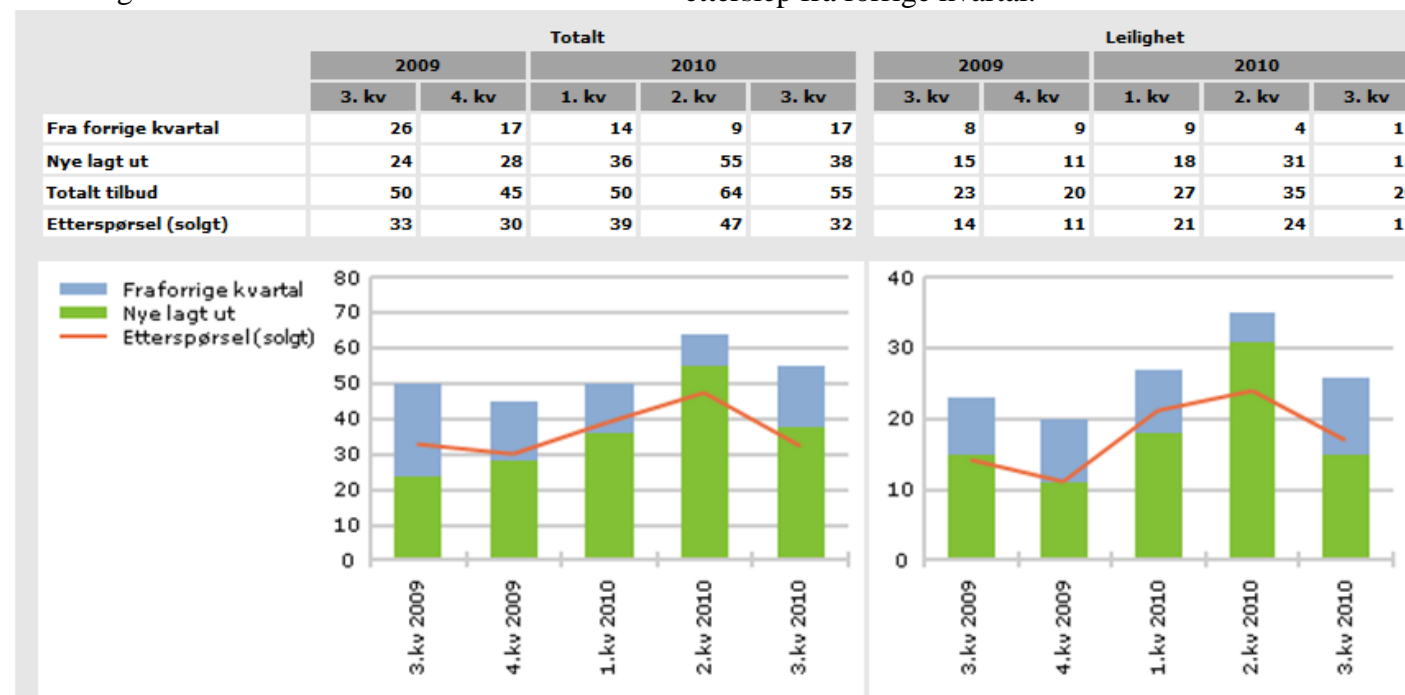


Dette viser at eneboliger i dette området har ca. 26 % høyere tilbud enn gjennomsnittet for alle boligtyper, mens tomannsboliger hadde 4 % lavere tilbud enn gjennomsnittet av boligtyper

Dette kan tyde på at tomannsboliger har lavere tilbud enn etterspørsel. Det kommer klart fram at det er høyere tilbud av eneboliger til salgs enn tomannsboliger enda det totalt sett var 7 stk. flere tomannsboliger til salgs enn eneboliger. Dette kan tyde på at det er for lite tilbud av tomannsboliger i forhold til etterspørselen innefor dette området (Eiendomsverdi 2009).

Tilbud og etterspørsel for leiligheter er vist i figur 32.2. Her framgår det at det totalt var 181 boliger til salgs, av dette var det et tilbud på 264 boliger. Dette vil si at tilbudet var 146 % av den totale etterspørselen. Tilbudet av leiligheter innefor området vist i figur 32.2 var på 131 stk. Den totale etterspørselen var på: 87.stk. Det vil si at tilbudet av leiligheter var på 151 % av etterspørselen for leiligheter. Det vil si at leiligheter i dette området har ca. 5 %

høyere tilbud enn gjennomsnitt for alle boligtyper i dette området (Eiendomsverdi 2009). Dette kan tyde på at det er litt høyere tilbud av leiligheter enn etterspørselen innefor området.



### Prisintervall

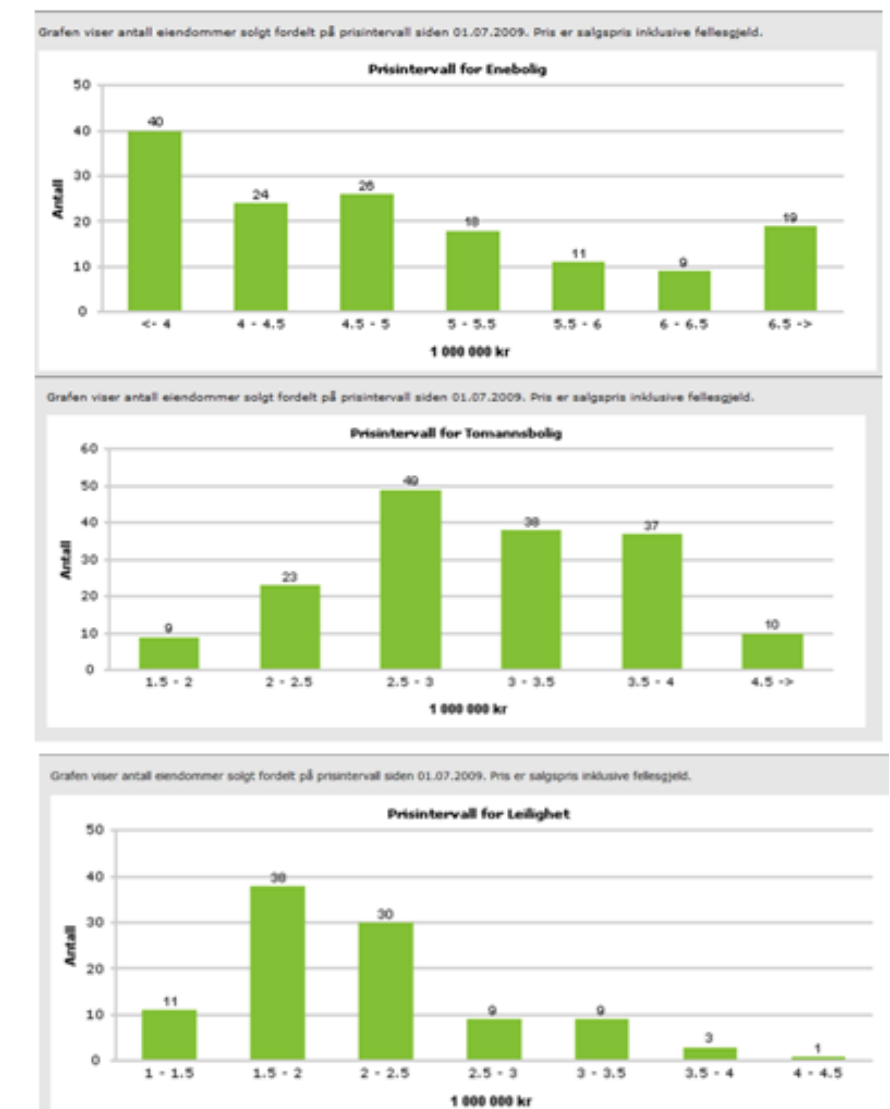
Det framgår av figur 32.3. at prisintervallet for eneboliger har stor spredning og ligger fra under 4.000.0000 kr og oppover. Til sammenligning med tomannsbolig har dette liten spredning og ligger med flest solgte boliger innenfor et prisintervall på 2.500.000 kr. til 4.000.000 kr. Leiligheter har en enda mindre spredning og har flest solgte boliger innefor et prisintervall på 1.500.0000 kr. til 2.500.000 kr. (Eiendomsverdi 2009).

### Oppsummering av tilbud og etterspørsel for enebolig, tomannsboliger og leiligheter

Det kan oppsummeres at det er høyest tilbud av eneboliger med et prisintervall med stor spredning. Jeg tolker dette ditt hen at markedet er noe mettet for eneboliger innefor dette området. Tomannsboliger kan det se ut som om det er høyere etterspørsel etter enn tilbud, i forhold til det tottalte tilbudet korrigert for etterslep fra forrige kvartal.

Prisintervallet ligger lavt, men det behøver ikke å si at markedet ikke etterspør tomannsboliger utover spredningen til det gitte prisintervallet vi her ser på. tomannsboliger ligger med flest solgte boliger innenfor et pris intervall på 2.500.000 kr. til 4.000.000 kr. Leiligheter har en enda mindre spredning og har flest solgte boliger innefor et prisintervall på 1.500.000 kr. til 2.500.000 kr. tallene er inkludert eventuell fellesgjeld.

Dette viser at markedet innenfor dette området etterspør flere tomannsboliger.



Figur 32.3: Søylediagram for prisintervall på enebolig, tomannsbolig og leilighet for salg for 3. og 4. kvartal 2009 og 1. 2. og 3. kvartal 2010 (Eiendomsverdi 2009).

Figur 32.2: Søylediagram for 3. og 4. kvartal 2009 og 1. 2. og 3. kvartal 2010. Tilbud og etterspørsel totalt og opp mot: Leilighet (Eiendomsverdi 2009)

## Nabolagsprofil for Gullhella

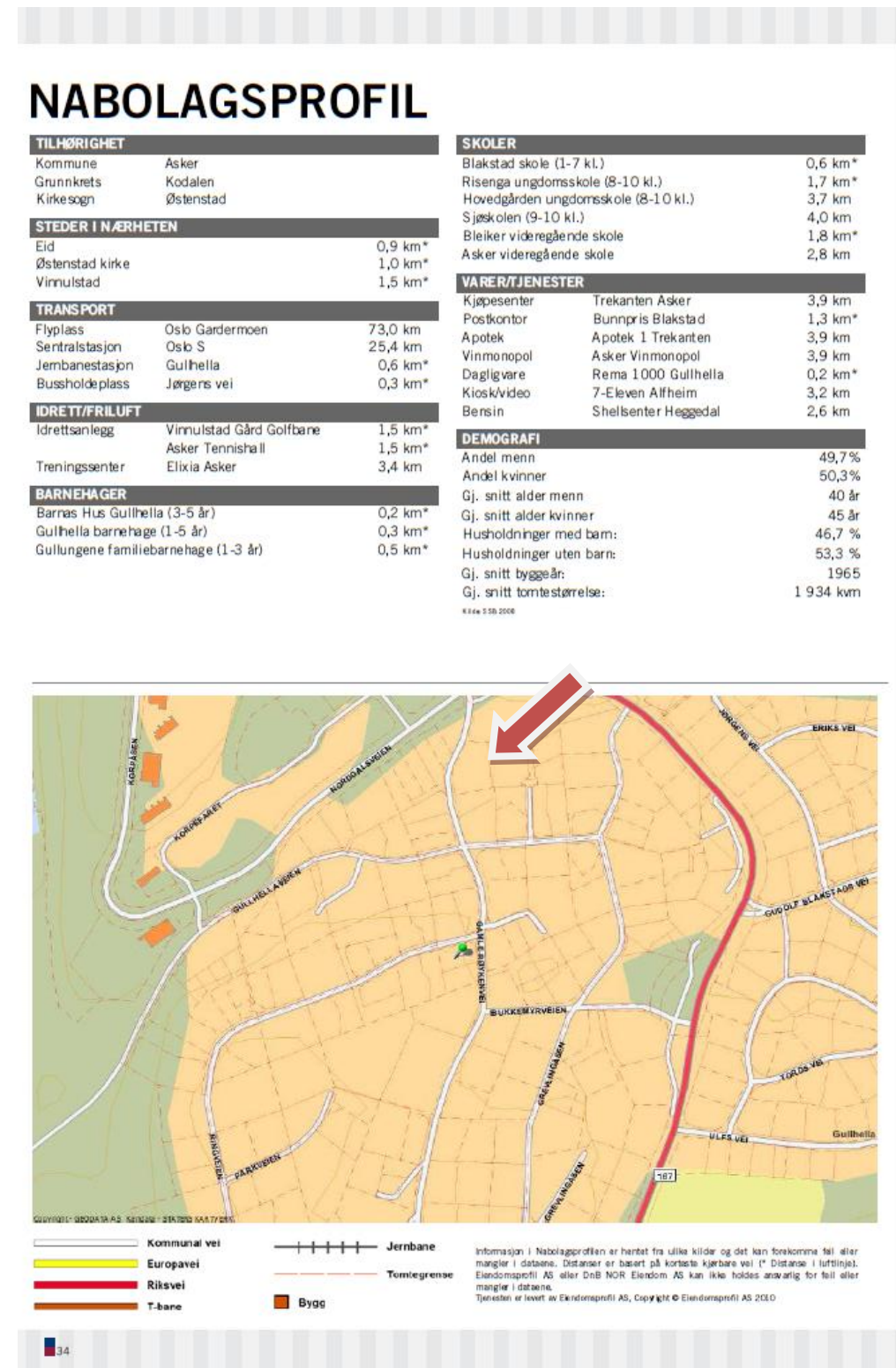
Nabolagets profil er dynamisk over tid er Asker kommunes innflyttere og hva som kjennetegner dem, er også dynamisk slik det er omtalt i starten av markedsdelen. Nabolagsprofilen sier oss mye om hvem som har en tendens til å etablere seg i nabolaget. Dette kan være en fordel i forhold til å tilpasse seg etterspørselsiden med et tilbud som belønnes best mulig i markedet. Nabolagsprofilen i figur 33. er for Ringveien 10. Den er hentet fra DNB NORD eiendom sin salgsoppgave av: 27.08.2010. Det er ikke gitt noe definisjon på bakgrunnen for demografien, altså hvor stor omkrets av nabolaget som er tatt med. Ringveien 6 ligger 140 m. unna 61/130 (GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER 2009). I kartet til nabolagsprofilen er ringveien 6 vist med en grønn tegnestift og 61/130 er vist med en rød pil i figur 33.

Nabolagsprofilen er ikke brukbar i forhold til demografien sine siste stettinger om bl.a. gjennomsnittlig byggeår og tomtestørrelse, da 61/130 sitt nabolag er helt forskjellig fra Ringveien 6. Det som er av interesse som kan være tilnærmet likt for 61/130 også er at det er ca. lik fordeling av kjønn i nabolaget til Ringveien 6. Gjennomsnittlig alder for kvinner er 45 år og 40 år for menn. Det er 53,3 % husholdninger uten barn og 46,7 % med barn for nabolaget til ringveien 6. Dette viser at dette kan være et sted som er attraktivt for både barn de med og uten barn. Gjennomsnittlig alder er relativt høy (Mhyre 2010).

### Oppsummering og tolkning

Det bekreftes at området er attraktivt for en høy aldersgruppe. Disse har ofte god økonomi og over halvparten av de har ikke barn. Dette kan tyde på at etterspørselen er noe mer eksklusiv oven for boligen, men samtidig at man har noen andeler med barnefamilier. Jeg tolker dette til at man ikke nødvendigvis burde bygge noe som skaper flest mulig ”billige” kvadratmeter til en rimelig pris. En kan heller legge seg etter de som er godt etablerte, kanskje med barn

som er tenåringer eller eldre. Det er ikke definert hva som går under ”husholdninger med barn”, altså alderen på barn for at de regnes i kategorien ”barn”. Det kan også hende at det er mange eldre i pensjonsalderen som drar opp snittalderen, da spesielt for kvinner. Kanskje det er mange enker (siden snittalderen var høyere for kvinner, men allikevel ca. 50/50 %.) og de resterende 46,7 % er familier med barn.



Figur 33: Nabolagsprofil for Ringveien 10 på Gullhella (Mhyre 2010).

## Boligpriser for caset

Ingen eiendommer er like og når en skal finne markedspriser må en spørre seg, for hvem skal eiendommen utvikles og tilpasses?

For å finne boligpriser på nye boliger må man forholde seg til kvadratmeterpris for nye boliger i området.

Alle boligprisene er regnet om til BOA kvadratmeter priser. I oppgaven er ytre mål brukt for tetthetsmål. Disse vil at ikke alle med salgbare kvadratmeter da noe går med til vegger og at ikke alle rom vil bli BOA kvadratmeter. Ved felles innganger, spesielt med hensyn til leiligheter, går noe areal med til felles formål som trapp og boder osv.

Garasjer og terrasser er heller ikke tatt med i regnestykkene. Dette vil bli belønnet i markedet, men i forhold til portalen "eiendomsverdi" sine kvadratmeter er ofte garasjen og terrasser sin verdi bakt inn i totalsummen og fordelt ut på de salgbare BOA kvadratmeterne. Dette er også gjenstand for feilberegninger.

Tidligere i analysene har det blitt lagt til grunn at maks. kvadratmeter til bolig kan være opp til 354 kvadratmeter ganger tre etasjer. Boligens ytre mål (BYA) samsvarer ikke med salgbare kvadratmeter som oppgis i BOA. Etter å ha analysert funksieneboligene og tomannsboligenes ytre mål, ser det ut til at tallet ligger på ca. 2,5 mulige BOA kvadratmeter av tre fulle etasjer med boligens ytre mål. Det samme gjelder for leiligheter. Her er variasjonen større, men den kan ligge opp til 2,2 BOA kvadratmeter av tre fulle etasjer av boligens ytre mål.

Det finnes ikke nye boligpriser for alle boligtyper i området. Dermed vil noen boliger som er noen år gamle bli grunnlag for estimatet. Feilkildene vil gjennomgående bli at fradrag for alder og vedlikehold er trukket i fra i salgssprisene og taksten. Det vil si at

de boligtypene som det ikke finnes "dagens priser" for, vil kunne gi høyere salgspriser enn det vi antar og estimerer.

### Leilighetspriser

Det er prosjektert nye leiligheter av Asker boligbyggelag (ABBL) ca. 100 m. fra Gullhella stasjon. Dette er to hus som inneholder 44 leiligheter som er avbilder i figur 34.



Figur 34 er en illustrasjons tegning av ABBL sine to nye hus med 44 leiligheter mot Gullhella togstasjon. Øverst til høyere i bildet er noe av funksibebyggelsen som er vist i figur 35. 2 (ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG 2010).

ABBL sine nye leiligheter har en pris på ca. 2.500.000 kr. for 69 kvadratmeter. Det gir en kvadratmeterpris på 36.231 kr.

### tomannsbolig i funksis stil

Det finnes ikke mange nye tomannsboliger på Gullhella. Det finnes et eksempel ca. 100 m. fra Gullhella stasjon. 61/739 er avbildet i figur 35.1 og ble bygd i 2005. Tomtestørrelsen er ca.0,570 daa. i skrånende terreng, med utsikt over til det nye leilighetsfeltet vist i figur 14.

61/739 ble omsatt i 2008 for 5.850.000 kr. boligen er på 160 kvadratmeter BOA, det vil si en kvadratmeterpris på 35.652 kr. Eiendomsverdi estimerer dagens salgpris per november 2010 til å være 6.510.000 kr. Dette gir en kvadratmeterpris på 40.688 kr (Eiendomsverdi 2009).



Figur 35.1: Fotografi fra nedsiden av 61/739 en tomannsbolig i funksisstil i tre fulle etasjer/plan.

### Enebolig og eksisterende bebyggelse

Scenario nr. 1 går ut på å fortette med en enebolig til den eksisterende bebyggelse som i dag finnes på 61/130, i funksis stil. Det er et delområde ca. 100 m. nærmere Gullhella tog stasjon som har eneboliger og tomannsboliger i funksis bebyggelse i tre-fire etasjer/plan. Dette ble bygd ut i 2004/2005.



Figur 35.2 Fotografi av funksifeltet på Gullhella.

61/725 av avbildet i figur 35.2. Den er på 178 kvadratmeter BOA og er en enebolig i funkis stil. Den ble sist omsatt i 2009 for 5.650.000 kr. det vil si en kvadratmeterpris på ca. 31.742 kr. Eiendomsverdi estimerer dagens verdi til 6.430.000 kr. som gir en kvadratmeterpris på 36.123 kr (Eiendomsverdi 2009). Det er fra dette delområdet jeg har fått inspirasjon til høye kvadratmeterpriser og fortetting av scenario nr. 1 og 2 på 61/130.

### Riving eller tilpassing av eksisterende bebyggelse

Tomteverdien uten bebyggelse finnes det få eller ingen eksempler av. Det ble solgt en tomt ca. 100 m unna 61/130. Denne eiendommen har noe mindre utsikt, og har en barnehage ovenfor seg og en mer støyfull og trafikkert vei. Det er en såkalt "rå tomt" hvor vann og kloakk ligger i veigrøften mot kommunal vei. 61/612 ligger innenfor plan 151. Den har et areal på 829 kvadratmeter. Tomten ble solgt for 1.400.000 kr. i sommer (Eiendomsverdi 2009). Dette gir en kvadratmeterpris på 16.890 kr.

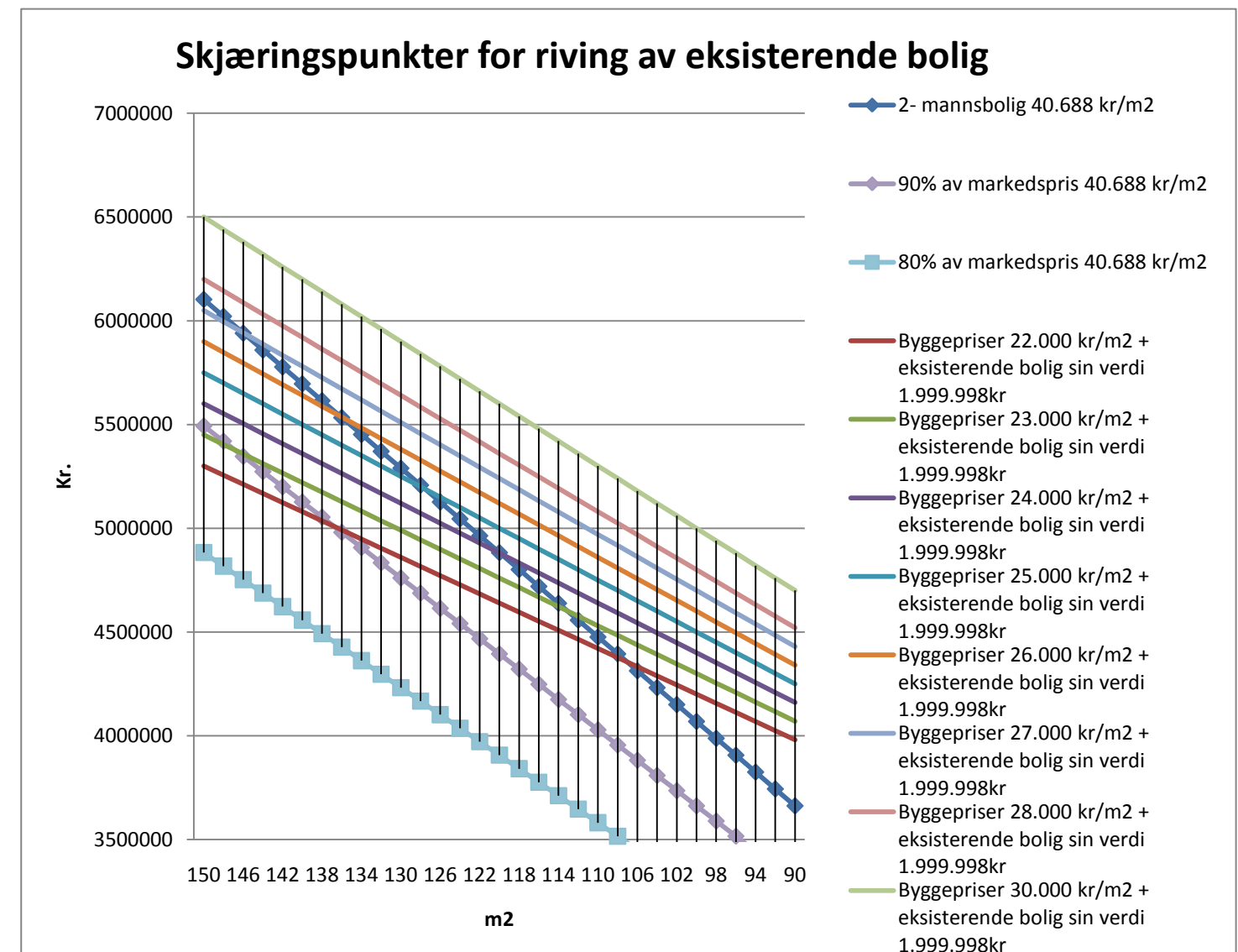
Dette er først og fremst et spørsmål i forhold til markedet, altså hvor stor verdi har dagens bebyggelse og den tomt den trenger, i forhold til verdien på en eventuell ny bebyggelse. Her kan nabolaget og hele tomten sin verdi bli trukket opp eller ned i forhold til hvordan en velger å fortette denne tomten videre. Dette kan jeg ikke gå inn på her. Her vil det kun bli belyst hvilken kvadratmeterverdi den eksisterende bolig har i forhold til riving og den eventuelle nye boligen. Denne eksisterende boligen er i markedet å likestille med en liten tomannsbolig eller et rekkehus, da boligen er liten og vil kunne få et mindre seksjonert tomteområde. Dagens bolig er en liten og nedslitt enebolig på 91 kvadratmeter BOA. Denne bruker ca. 60 kvadratmeter av den potensielle BYA på totalt 354 kvadratmeter som er til rådighet. Boligens tekniske verdi alene var i 2005 i følge takstmann Truls Stokker, på 1.050.000 kr. Stokker mente at tomten var å anse som vanskelig og delen både terrengmessig, adgang til vann og kloakk.

Den var også størrelse og terrengmessig delvis uegnet i forhold til datidens krav til kommunen sin minste tomtestørrelse rammer. Det ble også kommentert av Stokker at huset hadde en negativ verdi da det heller senker verdien totalt pga. husets, høyde og plassering, samt i forhold til tillate antall enheter. Tomten fikk derfor en lav verdi på: 1.200.000 kr. Dette gir en kvadratmeterpris på 679 kr/m<sup>2</sup>. (Stokker 2005)

Anslått markedsverdi av eksisterende bebyggelse, som en sekundærbolig med en tomteandel på ca. 300 kvadratmeter, er anslått ved hjelp av eiendomsverdi og uformelle samtaler med meglere i området. I 2005 hadde huset en verdi på 1.050.000 kr. etter et fradrag for gjenstående arbeid, alder, utidsmessighet eller lignende på 550.000 kr. Eiendomsverdi anslo at boligene generelt i dette området har hatt en verdiøkning på 20 % fram til oktober 2010. Den eksisterende bebyggelsen med minst en garasjeplass og etter noe oppussing etter 2005, vil i dag kunne ha en verdi på ca. 1.200.000 kr. ganger 1,2 = ca. 1.440.000 kr. Tomtens kvadratmeter pris vil kunne komme opp mot: 20.000 kr/m<sup>2</sup>. Det gir en tomteverdi på ca. 600.000 kr. Dette gir da samlet verdi på ca. 2.000.000 kr. som igjen gir en kvadratmeterpris på 21.978 kr/m<sup>2</sup> (Eiendomsverdi 2009).

Alternativ utnyttelse ved riving vil kunne gi 60 BYA kvadratmeter mer til ny bebyggelse. For å sammenligne dette riktig opp mot hverandre må en gange 2,5 med 60 BYA = 150 kvadratmeter i

BOA ved enebolig eller tomannsbolig. Det vil altså si at de eksisterende 91 BOA kvadratmeterne kan gi opp til 150 nye BOA kvadratmeter ved riving. Det er definert i del 3 hvordan man kom fram til tallet 2,5 av 3 fulle etasjer som gir kvadratmeter i BOA. Ved å sammeligne eksisterende bebyggelse opp mot scenario nr. 3 om leiligheter vil 60 kvadratmeter BYA ganger 2,2 gi 132 kvadratmeter BOA. Altså 91 kvadratmeter BOA eksisterende bolig vil kunne gi opp til 132 kvadratmeter BOA til leilighetsformål. Tallet 2,2 for leiligheter ble også definert i del 3.



Figur 36.1: Linjediagram for skjæringspunkter for når ny bebyggelse får høyere verdi en byggekostnader og den eksisterende boligens verdi.

Analysen i figur 36.1 viser at det lønner seg å rive eksisterende bebyggelse hvis den eksisterende bebyggelsen gir opp til 150 BOA salgbare kvadratmeter. Det vil si at ved å bygge under tre etasjer lønner det seg ikke å rive. Byggeprisene for ny bolig kan variere noe. Den er satt med et spenn på 22.000- 30.000 kr/m<sup>2</sup>. Det framgår av figur 36.1 at til og med 27.000 kr/m<sup>2</sup> i bygekostnader lønner det seg å rive eksisterende bebyggelse. Dette er beregnet ut fra at markedet er villig til å gi 100 % av den anslåtte kvadratmeterprisen. Ved svingninger i markedet er det også flere muligheter for at eksisterende bebyggelse ikke bør rives. Ved 90 % av markedsverdi ”belønner markedet” at eksisterende bebyggelse ikke rives ved 138- 150 ny BOA m<sup>2</sup>. Dette gitt at bygekostnaddene er under 24.000 kr/m<sup>2</sup>. Ved 80 % av markedsverdi, uansett utfall av kvadratmeterpris, lønner det seg ikke å rive eksisterende bebyggelse. Her vil også finansiering og den skattemessige delen av hvordan salget av eksisterende bolig, komme til å innvirke på hva som lønner seg til slutt.

Ut i fra analysen kan jeg oppsummere ved å si at stigningstallet for salg av ny bebyggelse er brattere enn byggepris med tap av den eksisterende boligens verdi. Det vil si at hvis markedet svinger utgjør dette mer enn hvis byggeprisene vinger. Lønnsomheten ved å rive er her oppfylt. Analysene sier at ved å få til 150 BOA m<sup>2</sup> som erstatter den eksisterende boligen på 91m<sup>2</sup> BOA, bør en rive hvis markedet er villig til å gi minst 90 % av den gitte kvadratmeterprisen på 40.688 kr/m<sup>2</sup>. Det er også et krav om at byggekostnadene må være under 24.000 kr/m<sup>2</sup> ved 90 % av markedsverdi.

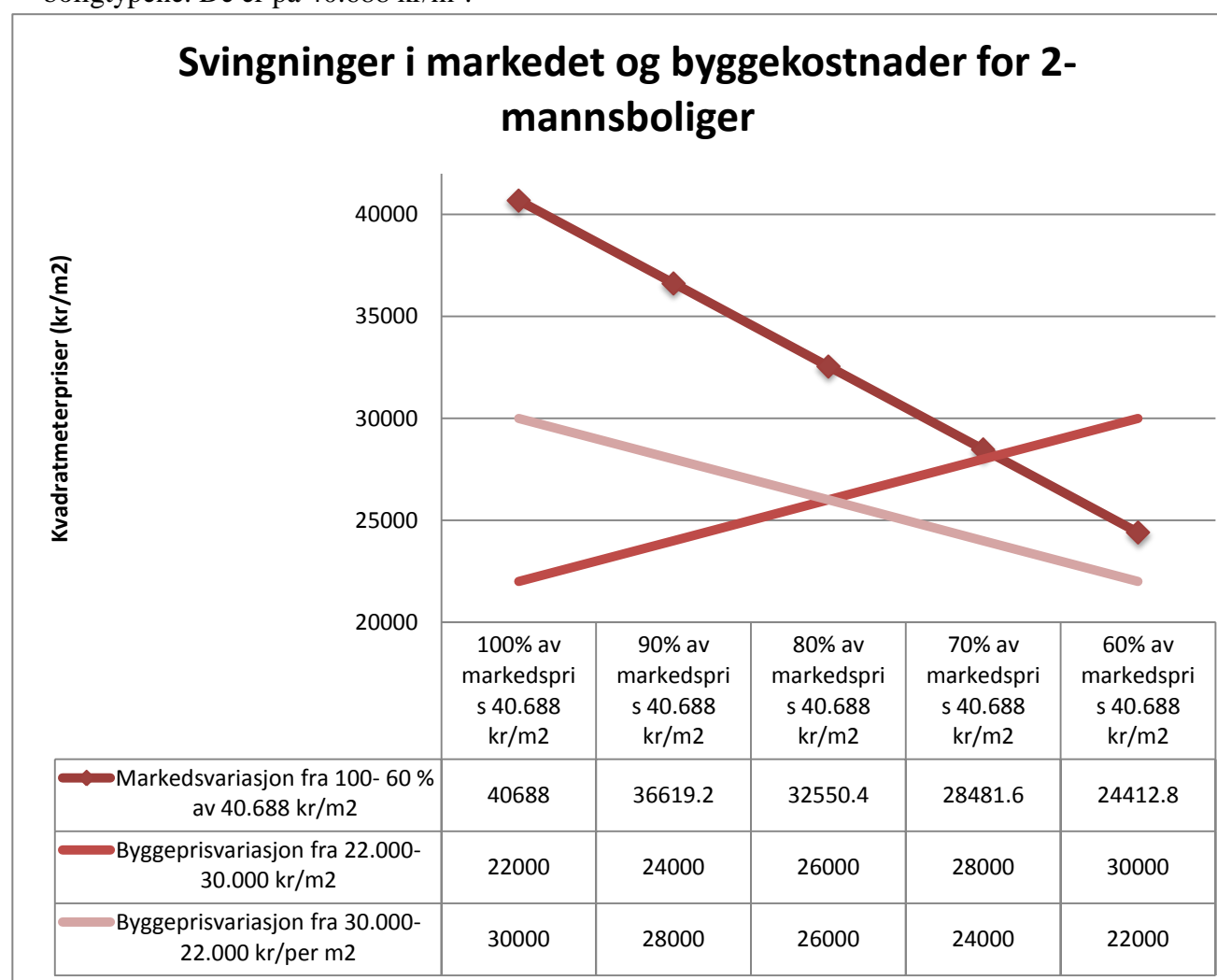
## ”Beste løsning”

Scenario nr. 2. Som er to stk. tomannsboliger i funkis stil har helt klart utpekt seg som best mulig løsning så langt i markedsdelen. Valg av beste løsning bryter noe med analysene i del 3. Dette fordi det er lagt opp til at hele kp 2011 sin 20 % utnyttelse er brukt på bolig i opp til tre plan per enhet ,og at garasjekravene er lagt i terrenget så de ikke bruker av alternativ utnyttelse til boligformål. Det er derfor kun denne løsningen blir analysert videre. De estimerte boligprisene fra eiendomsverdi er høye enn for de andre boligtypene. De er på 40.688 kr/m<sup>2</sup>.

Det er utarbeidet en analyse for hvor mye byggeprisene og markedsprisene kan svinge for å se hvor stor risiko fortjenestegapet kan utsettes for.

Da tomten allerede er valgt og ervervet, vil ikke tomteprisen være med i modellen. Prisen vil være med for å beregne fortjenesten som er skattbar. Inngangsverdien er satt til 2.200.000 kr.

Den mørke røde linjen med punkter på i figur 36.2 symboliserer markedsprisen på 40.688 kr/m<sup>2</sup> med et spenn fra 60- 100 % av markedsverdi.



Figur 36.2: Linjediagram som viser svingninger i markedet fra 60-100 % i kombinasjon med byggekostnader fra 22.000 kr/m<sup>2</sup>- 30.000 kr/m<sup>2</sup> for tomannsbolig.

De lyse røde linjene som krysser hverandre står for byggepriser. De startet på 22.000 kr/m<sup>2</sup> og går helt opp i 30.000 kr/m<sup>2</sup> hver sin vei. Dette symboliserer at byggekostnaddene kan variere uavhengig av variasjonene i markedet og omvendt. I figur 36.2 ligger kvadratmeterne fast for første gang. De er satt til å gi 885 m<sup>2</sup> BOA salgbare m<sup>2</sup>. Variablene som varierer rundt maks. BOA på 885 m<sup>2</sup>, er byggepriser og variasjoner i markedet.

Et annet scenario er her å bevege seg utenom den juridiske rammen en har krav på. Her vil disp. være en mulig løsning. Hvis det er mulig å få disp. for en høyere BYA på grunnlag av bl.a. rive å bygge en mer helhetlig bebyggelse innefor tomten og mer miljøvennlig.

Dette kan i forhold til bygging av ny bebyggelse ha mye å si. Figur 36.1 viser at linjene til 100 %, 90 % og 80 % av markedsverdi for tomannsbolig 40.688 kr. kvadratmeterpris har et høyere stigningstall en byggepris-linjene fra 22.000- 30.000. Dette gjør at

disp. i forhold til høyere BYA er med på å gi mulighet for høyere ”fortjeneste gap”. Det minker risikoen ved å tape penger ved riving.

Jeg har til nå antatt at garasje tillates og legges under terrenget og at dette krever tillatelse fra PMB (da en garasje er høyere enn 1,5 m. ). Hvis garasjene må ligge i eget bygg vil dette forandre regnestykket totalt. For to stk. tomannsboliger vil dette være 144 kvadratmeter mindre BYA for åtte garasjeplasser. Dette ganget med 2,5 som var forhåndstallet for bebolige arealer. Dette blir 360 kvadratmeter av BOA som går over til å være garasje. Dette er ca. 40 % av de BOA vi her har regnet på. En vil da se tydelig at det ikke vil lønne seg å rive, og at den totale fortjenesten nedskrives med 40 % for scenario nr. 2.

En annen mulighet er at garasjeplassene kan ligge i bygningskroppen i kombinasjon med at en kan bruke kp 2011 sin utnyttelse på 20 % (selv om det bare er plan 151 med sin utnyttelse som hjemler at garasjene kan ligge i kjelleren). Ved å legge garasjene i bygningskroppen og ikke under terrenget, vil 144 kvadratmeter av BOA sine totale 885 kvadratmeter bli gjort om til garasje. Da dette ikke påvirker BOA for de to etasjene over garasjen i bygningskroppen, utgjør dette bare 16 % av fortjenesten og antall BOA kvadratmeter. Her er det heller ikke korrigert for hvor mye billigere det kan være å ha garasjene i bygningskroppen enn under terrenget.

## Delkonklusjon av markedsdelen før skatt

Analysene sier at hvis byggekostnaddene er under 28.000 kr/m<sup>2</sup> har i utgangspunktet eksisterende bolig høy verdi i forhold til nye tiltak i scenario nr. 2. Dette gitt at man får 100 % av estimert markedsverdi i forhold til ny bebyggelse. Hvis markedet svinger og kommer ned i 90 % av estimert markedsverdi må byggekostnadene ikke ligge på over 23.000 kr/m<sup>2</sup> for at eksisterende bolig skal lønne seg å rive. Det vil si at ved 100 % markedsverdi lønner det seg kun

å rive hvis byggekostnaddene ligger under 28.000 kr/m<sup>2</sup>. Ved 90 % av markedsverdi for ny bebyggelse lønner det seg ikke å rive hvis byggekostnaddene ligger over 23.000 kr/m<sup>2</sup>.

Hvis det er mulig å få disp. om høyere BYA pga. Riving vil det lettere lønne seg å rive. Dette ser man ut i fra figur 36.1, da stigningstallet er høyere for kvadratmeterprisen på ny bolig enn byggekostnadslinjene. En økning på 1000 kr/m<sup>2</sup> gir 10 m<sup>2</sup> mer kvadratmeter. Det vil si at ved 28 mer kvadratmeter BOA lønner deg seg å rive selv i forhold til en byggekostnad på 30.000 kr/m<sup>2</sup>. Dette krever minst 11 m<sup>2</sup> mer BYA. Mesteparten av spennet ligger innenfor løsningen om å ikke rive ved BYA på 20 %. Det vil si når man kan få over 20,62 BYA lønner det seg å rive. Ved lavere markedsverdi settes kravet tilbake og det kreves mer BYA før det lønner seg å rive.

Det lønner seg derfor ikke å rive ved 20 % BYA og muligheter for svingninger i markedet. Dette er i følge analysene og figur 36.1.

Det bemerkes igjen mine antagelser om at garasjen ikke kan ligge under terrenget (som gir mest mulig BOA), og har opp til 40 % (360 kvadratmeter til BOA) å si på den totale fortjenesten. Det kan altså igjen trekkes den slutning at garasjens plassering i forhold til hvor mye av de potensielle BOA den har, er det som utgjør mest differanse. Det er her ikke korrigert for den ekstra kostnaden det vil være å legge garasjene under terrenget i forhold til over terrenget. Dette vil være med på å gjøre 40 % reduksjon av fortjeneste til noe mindre.

Hvis garasjene kan ligge i bygningskroppen, men ikke under terrenget utgjør dette 144 kvadratmeter mindre BOA som går over til kvadratmeter til garasje i kjeller av bygget. Dette kan minke ca. 16 % av den antatte fortjenesten i alle regneeksemplene. Her har jeg ikke korrigert for hva den alternative kostnaden vil være ved å

ha garasjen i bygningskroppen i stedet for under terrenget. Dette minker fortjenestens nedskrivning av 16 % hvis vi antar at det er billigere å legge garasjene i bygningskroppen enn under terrenget.

Det vil si at 40 % / 16 % av fortjenesten kan forandres i forhold til hvordan planen forvaltes og garasjenes mulige plassering.

## Skatt av fortjeneste på bolig

Ved kjøp og salg av boliger i Norge skal en i utgangspunktet betale 28 % skatt av fortjenesten på en bolig. Dette vil si beløpet du sitter igjen med ved å ta inngangsverdi, altså hvor mye du ga for boligen minus utgangsverdi, det du fikk for boligen når du solgte den. Det samme gjelder tomter. Det er et unntak som kun gjelder boliger og ikke tomter. Unntaket er at du trenger ikke å betale skatt av fortjenesten på boligen hvis du har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Definisjonen av å bo er å ha folkeregisteradresse til boligen (Skatteetaten 2008).

Ved gave eller arv regnes innskuddsverdien som den verdien objektet ble taksert til eller oppgitte verdi fra arvetaker. Et utbredt fenomen er at en prøver å senke verdiene for å få mindre arveavgift som for tiden er på opp til 10/15 % på det meste. Hvis boligen blir solgt videre med engang vil det ofte bli en høy utgangsverdi i forhold til inngangsverdi. Her blir en da skattebelagt med 28 % av fortjenesten hvis en ikke har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene (Finansdepartementet 2010).

For å få opp inngangsverdien kan A bo i boligen i minst ett av de to årene og selge boligen til B. Før A selger boligen til B kan han øke verdiene ved å minske risiko. A kan for eksempel skaffe tillatelser for deling av tomten, søke om oppføring av flere boliger, rammetillatelser, eller omregulere osv. I prinsippet kan da B straks utføre delingen eller oppføringen av flere boliger og eventuelt selge

ut i markedet for så å bli skattebelagt 28 % av eventuell fortjeneste. Dette gjør at A vil bli mindre skattebelagt og sitte igjen med mer netto enn om A hadde realisert planen og gått ut i markedet.

Regne eksempel 1:

A erverver eiendommen for 1.000.000 kr i 1990.

A skiller ut tomter og selger 5 tomter for 5.000.000 kr til sammen i 2010.

Utgangsverdi = 5.000.000 kr.

- Inngangsverdi = - 1.000.000 kr.

= Fortjeneste = 4.000.000 kr.

- 28 % skatt

= 4.000.000 kr. ganger 0.28 = -1.120.000 kr. i skatt

= 2.880.000 for tomtene

Det vil si at A kunne ha solgt alt under et for inntil 1.120.000 kr mindre enn 5.000.000 kr.

En feilkilde er at boligen som følger på en av de 5 tomtene ikke ville ha blitt skattebelagt.

A kan også ha en klausul eller avtale om å kunne få kjøpe igjen boligen etter ett til to år, for så selv å realisere utbyggingen og salget. Dette gjør at A får en ny og høyere inngangsverdi og blir mindre skattebelagt.

Regne eksempel 3.

A selger den samme eiendommen til B med en klausul om å kjøpe den tilbake om to år.

Overdragelse 1.

A kjøpte for 1.000.000 kr. bodde i boligen i ett av de to siste årene, så solgte A til B for 5.000.000 kr.

Dette salget er ikke skattepliktig selv om det er en verdiøkning på 4.000.000 kr.

Salgssummen settes med vilje høy, til 5.000.000 kr totalt.

Overdragelse 2.

To år senere selger B eiendommen tilbake til A for 5.000.000 kr.

A skiller så ut tomtene og selger de øyeblikkelig for til sammen 5.000.000 kr.

I dette tilfellet er utgangsverdien = 5.000.000 kr.

- Inngangsverdien = - 5.000.000 kr.

- Fortjenesten = 0

Fortjenesten ble ”realisert” i overdragelse 1 og A sitter igjen med 5.000.000 kr. netto.

Det er ingen reguleringer eller regler mot at A og B kan overdra eiendom til hverandre selv om de er beslektet eller nære venner.

Dette minsker også risikoen ved tap på utbygging. Da A eller B har en høy inngangsverdi. Hvis markedet svinger og B taper på tomtosalget eller på å ha bygd boligene er du også vernet for salg ved tap av bolig. Det motsatte gjelder hvis man har hatt verditap på utgangsverdi, minus inngangsverdi, og man kan trekke fra opptil 28 % av tapet på skatten.

Dette er så langt bare en teori, i den videre drøftingen og analysene om skatt og finansiering går vi ut i fra inngangsverdien fra 2006 på 2.200.000 kr.

## Skatt og finansiering av caset

Hvis penger til å investere er en knapphetsfaktor og lånerammen er begrenset for å finansiere utbyggingen kan dette gjøres i etapper/trinn. Her kan en også ha muligheten til å unngå skatt av fortjeneste ved å trinnvis bebo alle boligene i minst ett av to år før en selger. Denne metoden med å unngå skatt er kun mulig for fysiske personer og ikke juridiske. Da kravet er at du som fysisk person må ha bod i huset i ett av de to siste årene og eid boligen i minst ett år. Minste tid vil da være å eie og bebo boligen på ett og samme år. Det vil altså være krav om ”bo tid” ett år per enhet ved skattefritt salg. Samtidig mister man også rette til 28 % fradrag ved tap på salg av boligen ved å eie og bebo den over ett år.

I byggekostnader ligger ”alt” for å få en ”nøkkelferdig” bolig altså helt ferdig på alle måter. Det er ikke entydig hva byggepris og ferdigstillelse av en nøkkelklar funksjonsbolig vil koste å oppføre. Etter å ha samlet inn kvadratmeterpriser fra div. internettisider, sivilarkitekt Arild Eikaas, og Norleif Skeide som representerer folkehuset og er en leverandør av funksjonshus, er det kommet fram at kvadratmeterprisen på to hus med to enheter hver og i tre etasjer hadde en byggekostnadd på mellom 22.000 kr/m<sup>2</sup> og 30.000 kr/m<sup>2</sup>. Dette varierte særlig i forhold til hvor mye som må gjøres med tomtene, var den største usikkerheten. Scenario nr. 2 med garasjer under terrenget, gjør at man fort havner opp i 30.000 kr/m<sup>2</sup>. Byggekostnadene er usikre i den forstand at de var vanskelige å finne ut av totalt sett. De vil bli omtalt som ”spenn” nr. 1 og nr. 2. Dette fordi de er et ”spenn” i byggeprisene i forhold til hva de forskjellige aktørene oppgir. Spann nr. 1 er 22.000 kr/m<sup>2</sup>. Spann nr. 2 er 30.000 kr/m<sup>2</sup>. En lett huskeregel videre kan være at laveste spennet, altså nr. 1 har lavest byggepriser (22.000 kr/m<sup>2</sup>) og motsatt. Spann nr. 1 og nr. 2 er gjennomgående for utbygging med og uten 28 % skatt.

Kvadratmeterpris for å bygge boliger er ofte oppgitt i BRA størrelser. Markedsprisene er beregnet ut fra BOA og BYA. For å kunne sammenligne tallene opp mot hverandre er det forsøkt å legge inn byggeprisenes kvadratmeterpriser, altså BRA som gir BOA. Det vil si at byggeprisene sine kvadratmeterpriser ligger ca. 17 % høyere i BOA enn de gjør i realiteten i forhold til BRA fra hus leverandørene. Tallet 17 % er på grunnlag av at det er antatt at 2,5 etg. av 3 etg. i forhold til grunnflaten vil kunne bli til BOA.

Skatteeffektene skal nå analyseres direkte på scenario nr. 1 og nr. 2. For å få mer oversikt over riving kan vi dele analysen i to. Altså analysere bebyggelsen i nord som er lik i både scenario nr. 1 og nr. 2, for deretter å analysere bebyggelsen i sør og eventuelt riving.

Det som er av interesse:

Hva blir fortjenesten ved å bygge ut scenario nr. 1 trinnvis og skattefritt?

Hva krever scenario nr. 1 av likviditet ved trinnvis utbygging og unngå skatt?

Scenario nr. 1. Skattefri utbygging sett opp mot scenario nr. 2 med riving og å bygge ut alt nå samt, pådra seg skatt.

Hvilke krav stiller scenario nr. 2 med skatt til likviditeten?

Det siste spørsmålet blir:

Hva fortjenesten kan bli ved å trinnvis bygge ut scenario nr. 2 og ikke pådra seg skatt?

Hva krever scenario nr. 2 av likviditet ved å trinnvis bygge ut uten å pådra seg skatt?

Modellene kommer til å være enkle. Det vil si at de kun ser på dagens kvadratmeterpris, byggepris og skatt. Selv om utbyggingen her kan skje trinnvis over flere år tar ikke denne modellen høyde for dette. Det er allikevel nyttig da svakhetene gjelder alle scenarioene. Det er mest usikkerhet rundt framtidig trinnvis utbygging. Samtidig gir dette en større mulighet for "kontroll" i

forhold til markedet. Hvis man er likvid nok kan man sitte på "gjerdet" og vente med salg hvis markedet svinger. Dette er også fleksibelt hvis markedet endrer seg når eventuell riving finner sted. 61/130 ble ervervet i 2006 til 2.200.000 kr. på grunnlag av forskudd på arveoppgjør med en takst fra 2005. Dette er inngangsverdien. Som tidligere nevnt er det mulig å få inngangsverdien høyere ved å overdra eiendommen "fram og tilbake" før den fortettes og skilles ut. Dette er ikke gjort i disse regneeksemplene.

"Dagens" verdi ved salg er fra datoene til kvadratmeterprisene som er beregnet fra eiendomsverdi. Det er tidligere nevnt når disse er fra.

Botiden er satt til ett år per enhet. Dette vil være likt for alle scenarioene ved trinnvis fortetting.

Det antas at verdiøkningen for boligen er minst like stor som netto renteutgiftene etter skatt. Dette er selvfølgelig avhengig av bankens utlånsrente og sikkerhet i pant som kan være tomten. SSB sine prognoser er at verdiøkning i boligprisene vil ligge på 5,3 – 6,8 % de neste årene. Samt at beste boliglånsrente vil ligge på 4,1 - 5,1 % (Mikalsen 2010).

I de videre regneeksemplene er den totale utnyttelsen i BOA satt til 875 m<sup>2</sup> i stedet for 885 som tidligere nevnt. Dette er gjort fordi scenario nr. 2 er lagt inn med bebyggelse som tar 350 BYA av den totale utnyttelsen på 354 BYA. Dette gir 10 m<sup>2</sup> mindre BOA. Dette har ikke mye utslag, men det bemerkes.

#### [Skatteanalyse ved fortetting av den nordre ubebygde delen av 61/130](#)

Den eksisterende boligen har en markedsverdi på ca. 2.000.000 kr. i dag. Den kan selges øyeblikkelig med "klausuler" om at ny kjøper ikke kan motsette seg den godkjente byggeplanen av eneboligen i

tilknytning til eksisterende bolig og tomannsbolig på den nordre delen av tomten mot 61/118 som vist i scenario nr.1 figur 22.

Man kan også vente med å ta stilling til salg eller riving av eksisterende bolig og begynne å fortette med tomannsboliger i nord. Dette kan være lurt da scenarioene er like for bebyggelsen i nord.

Inngangsverdien kun for tomten er avhengig av tomtens størrelse. Kvadratmeterprisen var på 679 kr/m<sup>2</sup> i taksten fra 2005. I scenarioene vil hele tomten være felles eller på rundt 800 m<sup>2</sup> i nord. Dette gir en inngangsverdi på rundt 550.000 kr.

Ny tomannsbolig på ca. 75 m<sup>2</sup> i grunnflate hver ganger 2,5 = 188 m<sup>2</sup> BOA for hver halvdel av tomannsboligen.

Fortjenesten ligger i et spenn mellom to summer pga. byggekostnadenes variasjon fra 22.000-30.000 kr/m<sup>2</sup>. Spennet vises i variasjon i reelle tall på hel tomannsbolig.

22.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 188m<sup>2</sup> = 8.250.000 kr.

24.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 188 m<sup>2</sup> = 9.024.000 kr.

28.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 188m<sup>2</sup> =10.528.000 kr.

30.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 188m<sup>2</sup> = 11.280.000 kr.

Dette vil si at ved å oppføre og få en "nøkkelferdig" hel tomannsbolig stilles det krav til likviditeten på:

8.250.000 kr. - 11.280.000 kr.

+ 550.000 kr i innskuddsverdi for nordre delen av 61/130 i 2006.

"Dagens" verdi ved salg er:

+ 7.649.344 salg av halv. tomannsbolig på 188 m<sup>2</sup>.

+ 7.649.344 salg av halv. tomannsbolig på 188 m<sup>2</sup>.

Boligene bebos i ett år hver før avtale eller salg finner sted.



Etter to år har man en fortjeneste på:

15.298.688 kr. salg av to stk. tomannsboliger.  
- 550.000 kr. inngangsverdi for 61/130 i 2006.  
- 8.250.000 kr. byggekostnader (spenn nr. 1)  
= 6.498.688 kr. netto fortjeneste.

15.298.688 kr. salg av to stk. tomannsboliger.  
- 550.000 kr. inngangsverdi for 61/130 i 2006.  
- 11.280.000 kr. byggekostnader (spenn nr. 2)  
= 3.468.688 kr netto fortjeneste.

Ved å fortette likt i nord og selge boligene med engang vil fortjenesten bli på:

= 6.498.688 kr. fortjeneste (spenn nr.1)  
- 1.819.633 kr. (28 % skatt)  
= 4.679.055kr. i netto fortjeneste

= 3.468.688 kr. fortjeneste (spenn nr. 2)  
- 971.233 kr. (28 % skatt)  
= 2.497.455 kr. i netto fortjeneste

#### Oppsummering om fortetting av den nordre delen av 61/130

Fortjenesten blir størst ved å fortette trinnvis og ikke pådra seg skatt. Usikkerhetsfaktoren her er renten for å kunne finansiere prosjektet på 8.825.000 kr. til 11.880.000 kr. Det er også en usikkerhet om man er likvid nok til å få et slikt lån.

Ved å la deler fortjenesten bli skattlagt kan prosjektet selges prosjektert. Da vil det kunne finansieres gjennom innskuddsverdien på ca. 550.000 fra 2006 + salgs- og prosjekteringsutgifter.

Ved å gå for trinnvis fortetting vil man ha en "buffer" på 1.819.633 kr. i spenn 1 og 971.233 kr. i spenn 2. Med dette mener jeg at "buffer-beløpet" kan gå til "spille" til høye renteutgifter som overgår verdiøkningen, svingninger i byggekostnader, "budsjettsprek" med uventede kostnader, svingninger i markedspriser og andre ting.

Det vil si at "buffer-beløpet" kan gå tapt til det overnevnte før løsningen om å bygge ut nå og bli skattlagt, vil lønne seg.

#### Skatteanalyse ved fortetting av den søndre bebygde delen av 61/130

Ny enebolig på 138 m<sup>2</sup> grunnflate i tilknytting til eksisterende bolig som vist i scenario nr.1 ganger 2,5 etg. = 344 m<sup>2</sup> BOA. Ved å følge trinnvis fortetting av den nordre delen av tomten vil det først være aktuelt å fortette den søndre delen etter to år. Her kan både boligpriser og byggekostnader ha forandret seg. Man kan her analysere lønnsomheten i riving og fortetting på nytt opp mot markedet, og eventuelt ny kp med eventuell nye reguleringer til utnyttelse.

Hvis vi regner videre på dagens tall om å bygge alt nå og pådra oss skatt kontra bebo boligene. Dette gjelder da kun den søndre delen av tomten.

Her legges høyeste og laveste pris per m<sup>2</sup> for enebolig på 138 BYA / 344 m<sup>2</sup> BOA.

22.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 344 m<sup>2</sup> = 7.568.000 kr.  
24.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 344 m<sup>2</sup> = 8.256.000 kr.  
28.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 344 m<sup>2</sup> = 9.632.000 kr.  
30.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 344 m<sup>2</sup> = 10.320.000 kr.

Dette krever en likviditet på 7.568.000 -10.520.000 kr.  
+ 1.600.000 for inngangsverdi for søndre delen av 61/130 med bebyggelse.

Netto fortjeneste vil være på:

13.996.672 kr ved salg av enebolig på 134 BYA / 344 m<sup>2</sup> BOA.  
+ 2.000.000 kr. for eksisterende bolig, pluss utleieinntekter over de to siste årene og mulig verdiøkning i boligen over to år.  
- 7.568.000 kr i byggekostnader i spenn nr. 1.  
= 6.828.672 kr i netto fortjeneste.

Alternativt: netto fortjeneste ved spenn nr. 2.  
- 2.952.000 kr mer i byggekostnader  
= 3.876.672 kr. i netto fortjeneste.

Ved å fortette den nordre delen av tomten med en tomannsbolig på 10 m. x 20 m. og rive eksisterende bolig, vil dette gi en BOA på 200 m<sup>2</sup> x 2,5 = 500 m<sup>2</sup> BOA.

Byggekostnaddenes spenn vil være på:  
22.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 500m<sup>2</sup> = 11.000.000 kr.  
24.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 500 m<sup>2</sup> =12.000.000 kr.  
28.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 500m<sup>2</sup> = 14.000.000 kr.  
30.000 kr/m<sup>2</sup> ganger 500m<sup>2</sup> = 15.000.000 kr.

Boligene bebos i to år utover de første to årene ved trinnvis fortetting av den nordre delen av tomten. Det vil si at endelig salg av alle enhetene i scenario nr. 2 og vil være etter tre- fire år.

Ved å søke om disp. for å få høyere BYA kan man bygge flere kvadratmeter som kan bli til BOA. Eller de kan brukes på og få garasjene ut av terrenget så byggekostnadene blir lavere. Dette fører til at garasjene medberegnes i BYA.

"Dagens" verdi ved salg er:

+ 10.172.000 kr. ved salg av halv tomannsbolig på 250 m<sup>2</sup>.  
+ 10.172.000 kr. ved salg av halv tomannsbolig på 250 m<sup>2</sup>.

Etter to år til har man en fortjeneste på:  
22.344.000 kr. salg av to stk. tomannsboliger.  
- 1.600.000 kr. inngangsverdi for 61/130 i 2006.  
- 11.000.000 kr. byggekostnader (spenn nr. 1)  
= 9.744.000 kr. netto fortjeneste.

Alternativt: netto fortjeneste ved spenn nr. 2.  
= - 4.000.000 kr. mer i byggekostnader  
= 5.744.000 kr i netto fortjeneste.

Alternativt kan alt selges nå. Da pådrar man seg skatt.  
Netto fortjeneste blir da:

9.744.000 kr fortjeneste (spenn nr. 1.)  
- 2.728.320 kr. i (28 % skatt)  
7.015.680 kr. netto fortjeneste

5.744.000 kr fortjeneste (spenn nr. 2.)  
- 1.608.320 kr. i (28 % skatt)  
4.135.680 kr. netto fortjeneste

#### Oppsummering ved fortetting av den søndre bebygde delen av 61/130

Her har to forskjellige scenarioer blitt satt opp mot hverandre med og uten skatt. Scenarioene er nr. 1 uten skatt opp mot scenario nr. 2 med skatt. Til slutt blir scenario nr. 2 regnet ut uten skatt. Det framgår av tallene at scenario nr. 2 med skatt lønner seg med 259.008 kr. i spenn nr. 1 og med 187.008 kr. i spenn nr.2, i forhold til scenario nr. 1. som ikke er skattebelagt.

Fordelen ved å ikke rive vil være at den eksisterende bebyggelsen kan være med å skape leieinntekter, og representerer en høyere nåverdi i pant til banken. Ved å gå for scenario nr. 2 er det ikke det samme kravet til kapital som ved trinnvis fortetting. Ved scenario

nr. 1 stilles det krav om en likviditet på ca. 9.300.000 kr til ca 12.100.000 kr.

Det lønner seg altså å rive og bygge nytt selv om scenario nr. 1 er skattefritt og scenario nr. 2 er skattebelagt ut i fra disse beregningene.

Scenario nr. 2 med skattefri og trinnvis fortetting av tomannsbolig på 20 m. x 10 m. peker seg helt klart ut som det beste alternativet med høyest avkastning. Her stilles det krav til enda høyere likviditet. Her må ha en likviditet på 12.600.000 kr til 16.600.000 kr. Til gjengjeld vil fortjenesten ved skattefritt scenario nr. 2 være på 5.744.000 kr. til 9.744.000 kr. avhengig av spenn nr. 1 og nr. 2.

#### Oppsummering av skatt og finansieringsanalyse av fortetting i nord og sør av 61/130

Dette er en av de enkleste beregningsmetodene for å få en pekepinn på hvor mye skatt har å si, hvilke krav det setter til finansiering og hvilken del av tomten det lønner seg og eller er rimeligst å begynne å fortette.

Ved å begynne i nord får man en høyest mulig avkastning ved og trinnvis bebo boligene. Avkastningen til da ligge på 3.468.688 kr. til 6.498.688 kr. avhengig av spennet i byggekostnader.

Dette krevet en likviditet på 8.825.000 kr. til 11.880.000 kr.

Alternativt kan man pådra seg skatt uten det samme kravet til likviditet. Da vil fortjenesten bli på 2.497.455 kr. til 4.679.055 kr. avhengig av spennet i byggekostnader. Ved å fortette trinnvis har man er en såkalt "buffer" på differansen mellom fortjeneste med og uten skatt (som må forsvinne før løsningen om å fortette alt nå og pådra seg skatt), vil lønne seg. Hvis det er umulig å få et lån eller investor til det nevnte beløpet, setter ikke løsningen om å bygge ut alt nå og pådra seg skatt, noe særlig krav til likviditet. En må kunne finansiere inngangsverdien på ca. 550.000 fra 2006 og kostnader

forbundet med prosjektering, avgifter og salg. En vil altså få 1.000.000 til 1.800.000 mindre i avkastning ved å ikke være likvid.

Fortetting i sør viser at ved å sammenligne riving med ny tomannsbolig og pådra seg skatt opp, mot å fortette eksisterende bolig videre uten å pådra seg skatt ligger netto fortjenesten uansett høyest i scenario nr. 2. Scenario 2 lønner seg med 187.008 kr. til 259.008 kr avhengig av spennet i byggekostnadene. Fortjenesten bli aller høyest ved å gå for scenario 2 og bebo boligen trinnvis og unngå skatt. Fortjenesten kan da bli på 5.744.000 kr. til 9.744.000 kr. avhengig av spennet i byggekostnader. Dette setter krav til en likviditet på 12.600.000 kr. til 16.600.000 kr. Fra fortettingen i nord har vi med oss en fortjeneste på i beste fall på 3.468.688 kr. til 6.498.688 kr. ved 0 % skatt. Alternativt en fortjeneste på 2.497.455 kr. til 4.679.055 kr. ved skatt av fortjenesten. Dette minsker krav til finansiering ved fortettingen i sør.

Det er også mulig med "kryssløsninger". Med dette mener jeg at hvis likviditeten ikke er god nok kan man selge en del av tomannsboligen ferdig prosjektert, og pådra seg skatt for denne delen, og bebo den andre delen når den bygges. Dette har jeg ikke gått inn på og analysert, men den vil bli en "middelvei" som lønner seg fremfor å selge alt med skatt.

#### Svingninger i markedspriser

Salgsprisen vil i utgangspunktet ligge på 40.688 kr/m<sup>2</sup> som er estimert til 100 % av markedsverdi. Vi skal nå se nærmere på lønnsomheten i utbyggingen av scenario nr. 2 hvis salgsprisene synker til 80 % og 90 % av markedsverdi. I disse regnestykkene vil hele tomten bli sett på under ett, altså en total utbygging på 875 BOA m<sup>2</sup>. Her forutsetter vi at markedet kun svinger og ikke byggekostnadene som allerede har et bredt "spenn".

100 % markedsverdi = 40.688 kr ganger 875m<sup>2</sup> = 35.602.000 kr.

90 % av markedsverdi = 36.008.880 kr ganger 0,9 = 32.041.800 kr.  
80 % av markedsverdi = 36.008.880 kr ganger 0,8 = 28.481.600 kr.

Tomtens inngangsverdi var i 2006 satt til en kjøpesum på 2.200.000 kr i arveoppgjøret (fra en takst fra 2005).

Ved å selge prosjekterte boliger eller ferdig bygde boliger ville utgangsverdi uansett variere i dette eksempelet.

Regnestykkene under er vist med og uten skatt og varierer mellom 80 % og 100 % av markedsverdi:

+ 35.602.000 kr. utgangsverdi 100 % av markedsverdi.  
- 2.200.000 kr. inngangsverdi for 61/130 i 2006.  
- 18.250.000-26.250.000 kr. byggekostnader spenn nr. 1 og 2  
= 14.150.200- 7.152.000 kr i fortjeneste før skatt.  
- 28 % skatt  
= 3.962. 560 - 2.002.560 kr. i skatt.  
= 10.187640 - 5.149.440 kr i fortjeneste etter skatt.

Neste regnestykke er med utgangspunkt i 90 % markedsverdi med skatt.

+ 32.041.800 kr = utgangsverdi 90 % av markedsverdi.  
- 2.200.000 kr = inngangsverdi for 61/130 i 2006.  
- 18.250.000-26.250.000 kr. byggekostnader spenn nr. 1 og 2  
= 10.591.800 - 3.591.800 kr i fortjeneste før skatt.  
- 28 % skatt  
= 2.965.704 - 1.05.704 kr. i skatt.  
= 7.626 096 - 2.586.096 kr i fortjeneste etter skatt.

+ 28.848.160 kr = utgangsverdi 80 % av markedsverdi.  
- 2.200.000 kr = inngangsverdi for 61/130 i 2006.  
- 18.250.000-26.250.000 kr. byggekostnader spenn nr. 1 og 2  
= 7.031.600- 398.160 kr i fortjeneste før skatt.

- 28 % skatt  
= 1.968.848- 111.485 kr. i skatt.  
= 5.062.752- 286.675 kr i fortjeneste etter skatt.

#### Oppsummering av beregning av netto fortjeneste etter 28 % skatt.

Her bygges de 875 m<sup>2</sup> i ett trinn og selges i samme marked. Denne løsningen er den vanlige løsningen for juridiske personer innenfor eiendomsutvikling. Her vil fortjenesten etter skatt ved 80- 100 % markedsverdi være på: 5.062.752 kr til 10.591.800 kr. i spenn nr.1. Fortjenesten etter skatt ved 80- 100 % markedsverdi vil være på: 286.675kr. til 5.149.440 kr. i spenn nr.2.

Boligene kan her selges etter de er fysisk bygd, eller som prosjekterte boliger. Dette er fleksibelt i forhold til om man får finansiert prosjektet og til hvilken rente.

#### Garasjeplassenes påvirkning av fortjenesten

Vi har til nå antatt at garasje tillates å legges under terrenget, som i beregning av fortjeneste før skatt. Det kreves tillatelse fra PMB for å legge garasjene under terrenget, da en garasje er høyere enn 1,5 m. som er maks. begrensning på oppfylling og utakk av masser jf § 4-1 C punkt 6 (Byggeforskriften 2010). Hvis garasjene må ligge i eget bygg vil dette forandre regnestykket totalt. For to stk. tomannsboliger vil dette være 144 kvadratmeter mindre BYA for 8 garasjeplasser ganget med 2,5, som var forhåndstallet for bebolige arealer. Dette blir 360 kvadratmeter av BOA som går over til å være garasje. Dette er ca. 40 % av de totale potensielle BOA på 885/875 kvadratmeter vi her har regnet på til nå. En vil da se tydelig at det ikke vil lønne seg å rive, og at den totale fortjenesten nedskrives med 40 % for scenario nr. 2.

Det er kun plan 151 som har en bestemmelse om at garasjene kan ligge i kjelleren også kalt bygningskroppen i denne oppgaven. Dette er hjemlet til en annen plan og vil være en usikkerhetsfaktor

om kan kjelde i kombinasjon med kp 2011 sin utnyttelse på 20 % BYA da kp 2011 ikke omtaler garasjenes mulige plassering.

Ved å legge garasjene i bygningskroppen, og ikke under terrenget, vil 144 kvadratmeter av BOA sine totale 885/875 kvadratmeter bli gjort om til garasje, da dette ikke påvirker BOA for de to etasjene over garasjen i bygningskroppen. dette utgjør bare 16 % av fortjenesten og antall BOA kvadratmeter. Her er det heller ikke korrigert for hvor mye billigere det kan være å ha garasjene i bygningskroppen enn under terrenget.

Konsekvensene av garasjenes plassering kan utgjøre for 16 % og opp til 40 % av den potensielle fortjenesten som her er skissert. Her vil fortjenesten bli korrigert før skatt for løsningen om ikke-trinnvis utbygging.

Kun trinnvis utbygging som ikke pådrar seg skatt vil her bli gjenstand for korrigert fortjeneste ved endring av garasjens plassering. Dette fordi denne løsningen har utpekt seg som den mest lønnsomme måten for fortjenesten.

16 % av fortjenesten vil her si:

16.242.688 kr. (fortjeneste) i spenn nr. 1 ganger 0,16 = 2.598.830 kr. = 13.643.878 kr. potensiell fortjeneste ved garasjene i frittstående bygninger. (Her vil beløpet bli mindre da det er dyrere å bygge garasjer over terrenget enn under).

9.212.688 kr. (fortjeneste) i spenn nr. 2 ganger 0,16 = 1.474.030 kr. =7.738.658 kr. potensiell fortjeneste med garasje i bygningskroppen. (Her vil beløpet bli mindre da det er dyrere å bygge garasjer over terrenget enn under).

40 % av fortjenesten vil her si:

16.242.688 kr. (fortjeneste) i spenn nr. 1 ganger 0,4 = 6.497.075 kr. = 9.745.613 kr. potensiell fortjeneste med garasje i bygningskroppen (Her vil beløpet bli mindre da det er dyrere å bygge garasjer over terrenget enn under).

9.212.688 kr. (fortjeneste) i spenn nr. 2 ganger 0,4 = 3.685.075 kr. = 5.527.613 kr. Dette er en potensiell fortjeneste ved garasjene i frittstående bygninger. (Her vil beløpet bli mindre da det er dyrere å bygge garasjer over terrenget enn under).

### **Delkonklusjon fra markedsdelen**

Skaff en fleksibel "likviditetsramme" på 9.000.000 kr. til 12.000.000 kr. over minst et fire års perspektiv. Søk gjerne om disp. til høyere BYA. Avklar i en forhåndskonferanse om garasjene kan ligge under terrenget. Dette kan være avgjørende for den totale fortjenesten med opp mot 40 %. Finn ut kostnadden for dette. Da vil fortjenesten med også likviditetskravet til lånet bli enda høyere. De nye BYA, utover de 20 % som allerede er en rettighet, er å bevege seg utenfor rettighetsrammen. Disse må nødvendigvis ikke brukes til flere kvadratmeter til BOA, de kan for eksempel brukes til å få garasjene under terrenget ut av terrenget så de bruker av BYA, og de blir rimeligere å bygge. Dette kan være med på å skape høyere fortjeneste ved lavere byggekostnader totalt sett. Begynn og fortett den nordre delen av tomten trinnvis for å unngå skatt. Etter to år kan man eventuelt ta stilling til riving på nytt. Per i dag lønner det seg å rive eksisterende bebyggelse til fordel for scenario nr. 2. Det lønner seg enda mer ved og trinnvis be bygge den søndre delen av tomten og unngå skatt. Her vil man ha en fortjeneste fra fortetting av den nordre delen og det vil bli lettere å være likvid for finansieringen. Alt som er nevnt til nå er på bakgrunn av 100 % salgsspis av markedsverdi.

Ved svingninger i markedet kan fortjenesten til utbyggingen sette en stopper for at det lønner seg å bygge ut. Dette kan være en risiko i forhold til å bebo boligene i ett år. Dette fordi man allerede har betalt byggekostnadene for en hel tomannsbolig og markedet kan svinge på ett- to år. Som tidligere nevnt har man her en "buffer" som representerer skatten man ikke trengte å betale fordi boligen bebos. Resultatet av fortjenesten kan komme helt ned i 286.675 kr. til 5.062.752 kr. etter skatt ved å få 80 % av markedspris. Ved så store variasjoner i markedet blir "bufferen" her ubetydelig liten. Den er her på 111.485 - 1.968.848 kr. av hengig av spennet i byggekostnader.

Utregningsmetodene som i markedsdelen er brukt er enkle, dette er mest med hensyn på skatt. Altså for å få fram forskjellene som skatt kan utgjøre. Det gjør ikke noe om metoden er enkel så lenge begge metodene er like enkle og de er mulige å sammenligne. Tomten bygges ut i to trinn. Ved variasjoner i markedet er det tatt utgangspunkt i å bygge ut i ett trinn. Vi antar her at det tillates å bygge garasjene under terrenget så de ikke bruker av de potensielle 885/875 kvadratmeter til BOA som er salgbare kvadratmeter. Som nevnt i delkonklusjonen kan dette påvirke fortjenesten med opp til 40 % som utgjør 3.685.075 kr. til 6.497.075 kr. (spenn nr. 2 til 1.). Her vil alt forandre seg og riving vil ikke lenger lønne seg.

Vi antar i konklusjonen, for å få fram den potensielt høyeste utnyttelsen innefor de rammene oppgaven nå har dratt opp i de fire forangående delene er realistisk å kunne realisere innefor gjeldende planstatus på 61/130 per i dag.

For å kunne oppnå høyest fortjeneste framgår det av tallene at utbygger og prosjektet må kunne være likvid nok til å få en låneramme på opp til:

11.500.000 kr. i spenn nr. 1 og opp til 14.400.000 kr. i spenn nr. 2.

Til gjengjeld vil fortjenesten ved skattefritt scenario nr. 2. ved trinnvis utbygging av hele tomten kunne bli på:

5.744.000 kr. til 9.744.000 kr. for utbyggingen i sør

+

3.468.688 kr. til 6.498.688 kr. for utbyggingen i nord.

Dette gir en potensiell fortjeneste på:

16.242.688 kr. i spenn nr. 1.

9.212.688 kr. i spenn nr. 2.

Det ligger også en total "buffer" inne på:

4.547.953 kr. for spenn nr. 1.

2.579.553 kr. i for spenn nr. 2.

Med "buffer" menes som tidligere omtalt, en sum med penger som kan gå med til tap før samme scenario *med* skatt heller hadde lønt seg, enn trinnvisfortetting *uten* skatt av fortjeneste.

Totalt vil tidsrammen være på minst tre- fire år for å bebo alle boenhetene for å unngå skatt. Her vil det kunne være muligheter for endringer i byggepriser og markedsverdi. Dette er også en fleksibel løsning i forhold til egne behov hvis en ønsker å bruke lengre tid på utviklingen i forhold til alternativ plassering av kapital eller boligforhold.

## Del 5

### Konklusjon

For å fange opp tråden i forhold til problemstillingen konkluderes det med at i 1952 (stadfesting av plan 151) kunne 61/130 ha blitt bebygd med et våningshus eller hus med inntil to leiligheter. Dette med en grunnflate på maks. 130 kvadratmeter. Høydene kunne ha vært to etasjer med loft på flat tomt, eller to etasjer og kjeller eller loft (med høyere takhøyde enn ved flat tomt). Loft og kjeller kunne bli bebolig arealer etter samtykke fra bygningsrådet.

Det kunne også blitt oppført en til to garasjer eller uthus, på inntil 30 kvadratmeter hver. Det var trolig greit med to garasjer ved to stk. leiligheter. Dette gir opp til 390 kvadratmeter "areal" til bolighuset ved å få kjelleren bebolig. Pluss eventuelt garasjer på 60 kvadratmeter. Dette gir til sammen 450 kvadratmeter med mulighet for to leiligheter.

I dag, med bakgrunn i kp 2011 og plan 151, kan en bygge opp til 1.060 kvadratmeter til boligformål og 144 kvadratmeter med til garasje gitt at denne er under terrenget. Totalt er dette 1.204 kvadratmeter. Dette varierer riktignok i forhold til boligtype og antall enheter.

Hvis plan 151 gir et gunstigere utfall enn kp 2011, har en lov til å gjøre denne utnyttelsen gjeldende framfor kp 2011. Da må en altså bruke en opphevet lov fra 1924 for å kunne forvalte plan 151.

I forhold til høyder på boligen lønner uansett plan 151 seg.

De gamle tetthetsmålene som egentlig er opphevet i forhold til norsk lov, er fortsatt bindende i forhold til høydeutnyttelsen, antall enheter og grunnflaten sin utnyttelse, hvis dette gir høyere utnyttelse enn kp 2011 gjør. Dette beror på analyser og tolkninger av hvert enkelt prosjekt. For 61/130 med ny funksjon bebyggelse uten

noe ekstra bebyggelse som stikker ut fra bygningskroppen, lønner BYA fra kp 2011 seg i forhold til utnyttelser for høyde og antall enheter (to til fire leiligheter per hus).

Det høres muligens rart ut, men kp 2011 gir muligheten til å "vekke opp" den 78 år gamle loven som er opphevet, for å kunne gi en høyere utnyttelse enn dagens kp 2011 i forhold til det enkelte prosjekts behov for rommelighet og utnyttelse.

Boligtypene som i dag kan oppføres er enebolig, enebolig med sekundærleilighet (inntil 80 kvadratmeter), tomannsbolig (horisontaldelt og vertikaldelt) og muligens tre- og firemannsboliger. Tre- og firemannsboliger er det mest usikkerhet rundt.

Prosjektet sin potensielle høyeste fortjeneste kan bli på:

9.212.688kr. - 16.242.688 kr. avhengig av spenn i byggekostnader.

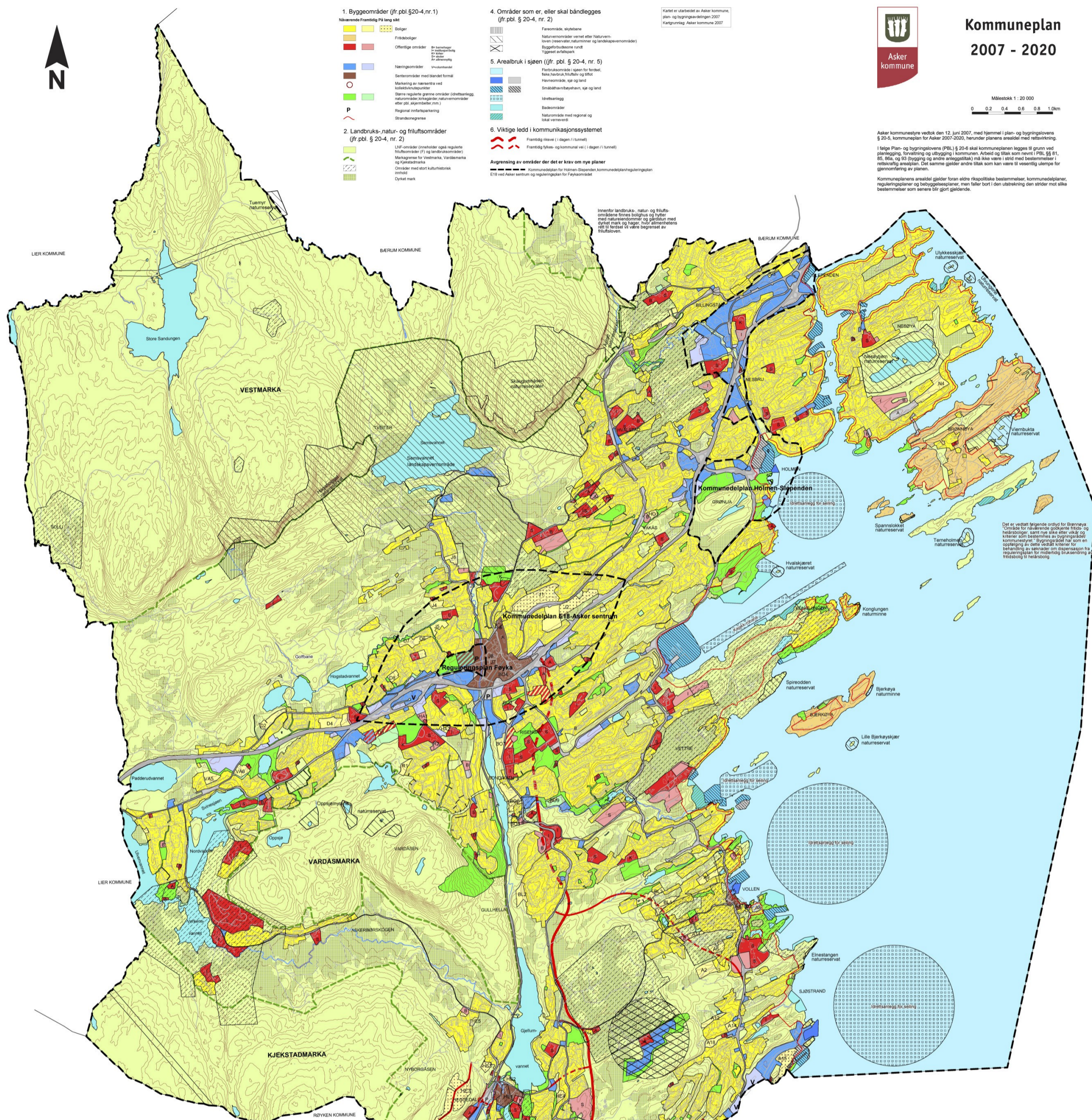
Den største usikkerhetsrammen rundt høyest utnyttelse og fortjeneste er garasjenes plassering.

Dette kan utgjøre at opp til 40 % av fortjenesten går tapt. Det vil si opp til 3.685.075 kr. til 6.497.075 kr. (avhengig av spenn i byggekostnader). Den nest høyeste faktoren som tar av fortjenesten, er om en klarer å unngå skatt av fortjenesten og få en høy nok låneramme til en grei rente. Skatt av fortjenesten er avhengig av fortjenesten, men utgjør bare 28 % i forhold til at garasjenes plassering kan utgjøre opp til 40 % av fortjenesten. Man ser derfor at garasje er det sterkeste virkemiddelet i forhold til utnyttelsen av rommelighet og utnyttelse. Det framgikk også at garasjenes plassering kunne sammenlignes med en disp. på opp til 71 % av den opprinnelige utnyttelsen (her ga plan 151 den høyeste utnyttelsen). Altså disp. fra 20 % til 34, 2 % BYA var et like sterkt virkemiddel for prosjektet som å ikke tillate garasjene under terrenget eller i bygningskroppen.

Garasjer er her den sterkeste utslagsfaktoren, den kan gjøre at BYA forandrer seg med opp til 71 % i forhold til mulige utnyttelser. I den konkrete utbyggingen er det konkludert med at det som gir høyest fortjeneste er to stk. tomannsboliger. Her kan garasjens plassering gjøre fortjenesten inntil 40 % lavere.

## Kildeliste:

- Asker herredsstyre. (1952). *Reguleringsplan 151*: Kommunal- og arbeidsdepartementet. 2 s.
- Asker kommune. (2004). kommuneplanmelding vedtatt 04.05.04.
- Asker kommune. (2007a). *Fortetningskart*: Asker kommune.
- Asker kommune. (2007b). *Kommuneplan 2007 - 2020*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.asker.kommune.no/Lokaldemokrati/Styringshjul/Planlegge-1/Kommuneplan/Kommuneplan2/> (lest 14.10.09).
- Asker kommune. (2007c). *Kommuneplan 2007 - 2020*.
- Asker kommune. (2009). *Ordførerens side*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.asker.kommune.no/Lokaldemokrati/Ordforerens-side/> (lest 01.11.2009).
- Asker kommune. (2010). *Asker kommune veinormaler*. Asker.
- ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG. (2010). *Nye prosjekter*. Gullhella B3 - Norddalsplassen Boligsameie. Asker: ABBL. Tilgjengelig fra: <http://www.abbl.no/id/85> (lest 12.11.2010).
- Asker og Bærums Budstikke ASA. (2009). *Eiendomsbasen - hva ble boligen solgt for?* 31.10.2009.
- Bauck, I. B. (1962). *Parsell 41 av Gullhellafeltet*. reguleringsvesen, A. Asker: Asker reguleringsvesen. 1 s.
- Bjørneboe, j. (red.). (2000). *Småhusområder*. Bedre bebyggelsesplaner og fortetting med kvalitet håndbok 49. Oslo: Husbanken og Bygg. 169 s.
- Byggeforskrift. (1949). *Byggeforskrift av 15. desember 1949, bind I og II*: Kommunal- og arbeidsdepartementet, kontoret for bygnings- og brannvesen. Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/Byggeforskrift-1949-bind-I/>.
- Byggeforskrift. (1969). *Byggeforskrift 1969*: Kommunal- og arbeidsdepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/Byggeforskrift-1969/>.
- Byggeforskrift. (1985). *Byggeforskrift 1985*. Oslo: Kommunal- og arbeidsdepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/byggeforskrift-1985/>.
- Byggeforskrift. (1987). *Byggeforskrift 1987*. Oslo: Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/byggeforskrift-1987/>.
- Byggeforskrift bind III. (1965). *Midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til Byggeforskrift av 15. desember 1949. Bind III.* . Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/midlertidig-tillegg-til-byggeforskrift-bind-3/>.
- Byggeforskriften. (2010). *Forskrift om byggesak*: Kommunal- og regionaldepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://www.lovdata.no/ltavd1/filer/sf-20100326-0488.html#4-1>.
- Eiendomsverdi. (2009). *Eiendomsinformasjon satt i system*. 3.0 utg.: Eiendomsverdi AS.
- Finansdepartementet. (2010). *Arveavgift*: Skatteetaten. Tilgjengelig fra: <http://www.skatteetaten.no/no/Bibliotek/Tabeller-og-satser/2010/Arveavgift/> (lest 12.11.2010).
- Forskrift om krav til byggverk - TEK. (1997). *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk*: Kommunal- og regionaldepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/forskrift-om-krav-til-byggverk/>.
- Forskrift om materialer og konstruksjoner m.m. (1928). *Forskrift til supplering av lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924*. Kristiania: Arbeidsdepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/Forskrift-om-materialer-og-konstruksjoner/>.
- Fung. (1953). *Endret regulering av Gullhellafeltet av Blakstad hovedgård i Asker*. Oslo: Kommunal - og arbeidsdepartementet Kontoret for bygnings- og brannvesen.
- GIS-LINE WebInnsyn 1.2. IASKER. (2009). Asker kommune. Tilgjengelig fra:  
[http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn\\_asker/](http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_asker/) (lest 15.04.2010).
- Gjærum, j. (1954). *Akershus fylkes veghistorie*. En oversikt over vegvesenets utvikling i fylket fra begynnelsen av middelalderen og fram til 1948. Oslo: Soelberg trykk.
- Haakon Larsen. (2009). *Etterspørselen etter boliger vil øke kraftig*. Tilgjengelig fra:  
<[http://www.budstikka.no/sec\\_forbruker/sec\\_bolig/ece\\_forbruker\\_bolig\\_nyheter/article224802.ece](http://www.budstikka.no/sec_forbruker/sec_bolig/ece_forbruker_bolig_nyheter/article224802.ece)> (lest 20.09.2009).
- Hauge, P. C. (2006). *Fortetting i eksisterende boligområder i Asker*. Asker: Asker Kommune. 155 s.
- Langhammer. (2009). *Bruktboligmarkedet*. Presentasjon i emnet EIE310.s 27. , Ås.
- Lov om bygningsvesenet. (1924). *Lov om bygningsvesenet : av 22. februar 1924*. Kristiania: Grøndahl. 44 s.
- Mhyre, A. (2010). *Oppussingsobjekt på flott hjørnetomt i rolige omgivelser. Kort vei til buss/tog. GULLHELLA - ASKER*. Slemmestad: DnBNOR eiendom. 40 s.
- Mikalsen, B.-E. (2010). *Pengefesten fortsetter*. Nesten alle nordmenn kan glede seg til tre, fire nye år med bedring i økonomien, tror SSB.: Dagens næringsliv. Tilgjengelig fra:  
<http://www.dn.no/privatokonomi/article1915290.ece> (lest 09.10.2010).
- Miljøverndepartementet. (1997). *Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kapittel III*. Oslo: Regjeringen Jagland. Tilgjengelig fra:  
<http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Jagland/md/Veiledninger-og-brosjyrer/1997/t-1205-grad-av-utnyttning.html?id=87417> (lest 07.11.2010).
- Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat. (2007). *Veileder*. Grad av utnyttning. Oslo: Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat. 69 s.
- Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat. (2007). *Veileder*. Grad av utnyttning. Oslo: Miljøverndepartementet kommunal- og regionaldepartementet Statens Bygningstekniske etat. 69 s.
- Norges eiendomsmeglerforbund. (2009). *Historikk boligpriser (1985-2009)* 11.11.2009: Norges eiendomsmeglerforbund.
- Norsk standardiseringsforbund [N S F]. (1954). *Norsk standard*. NS 848. Oslo.
- Røsnes, A. E. (2005). *Utviklingskontroll og reguleringsystem. Komparativ studie av ulike reguleringssystemers metoder brukt i planlegging og plangjennomføring*. Oslo: Norges forskningsråd. Tilgjengelig fra:  
<http://www.forskningsradet.no/servlet/Satellite?c=Prosjekt&cid=1193731570219&pagename=ForskningsradetNorsk/Hovedsidemal&p=1181730334233> (lest 20.04.2010).
- Skatteetaten. (2008). *Salg mv. av fast eiendom*. Skatteetaten (red.): skatteetaten.
- Statistisk sentralbyrå. (2009a). *Sammenlign befolkningsstruktur for kommuner*. 31.10.2009: Statistisk sentralbyrå.
- Statistisk sentralbyrå. (2009b). *Tall om Asker kommune*. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/kommuner/0220> (lest 14.10.09).
- Statistisk sentralbyrå. (2009c). *Tall om Oslo kommune*. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/kommuner/region.cgi?nr=02> (lest 01.11.2009).
- Statistisk sentralbyrå og Statens kartverk. (2002). *0220 Asker kommune - bosettingsmønster*, Folke- og bolig telling 2001: Statistisk sentralbyrå.
- Stokker, T. (2005). *Verdi- og lånetakst over Gamle Røykenvei 20 1386 Asker*. Asker: Norges TakseringsForbund. 4 s.
- Sælø, K. (1957). *Målebrev over parsell 27 av g.nr. 61 b.nr. 97*. Asker: Asker oppmålingsvesen. 5 s.



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn og er hjemlet i plan- og bygningloven (pbl) av 14. juni 1985 nr 77. Bestemmelsene er en konkretisering av arealdelbestemmelsene i tilsvarende lokale forord i Asker. De avgitte tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplassen.

1 HENSikten MED AREALDELLEN Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsattene i kommuneplassen. Den langsigtede areal- og transportstrategi for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet som en del av kommuneplassen samfunnsdel.

2 PLANKRAV (pbl § 20-4, andre ledd bokstav a) For områder avsett til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 85, 86a og 93 (tiltak som krever byggetillatelse/møtting), herunder fradeling av tomt til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

3.2 Krav til lokal overvannshåndtering (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b) Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordringsstikk, og i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløpsanlegg, vedtatt 11/2 2003, sist revidert mai 2004. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapsmoment i boligområder, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Ved saknede om bygge- og anleggstiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.

3.3 Krav om universell utforming Ved utarbeidelse av planer etter pbl er det et mål å legge til rette for universell utforming. Planforslaget skal inneholde vurdering av om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede, er ivarettatt. For vurdering av tilgjengelighet vises det til tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift (TEK).

3.4 Estetiske krav (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturlig og bygde omgivelser. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomtareal.

3.5 Sentrumsområder og nærsetra Sentrumsområdene (brun farge på kartet) skal utvikles som gode møteplasser for befolkningen, der hensynet til gode utemiljøer og historisk identitet veier tungt. Det skal være blandet brukformål med butikker og serviceinstanser på galeplan, kontorer og boliger. Offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle innstusjoner skal lokaliseres i eller nær sentrumsområdene. I tilknytning til nærsetra (brun sirkel på kartet) skal tilsettes plass for dagvannbeholdning og annen nærservice, barnehage og leiligheter. Det skal sikres funksjonell tilkomst til buss og jernbane for utvikling og et effektivt system for innfartsparkering.

3.6 Næringsområder og kjøpesentra (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b) Nyre delvisforretninger kan bare etableres i sentrumsområdene/ nærsetra. Etablering/ utvidelse av kjøpesentra med samlet brukaareal på mer enn 3 000 m<sup>2</sup> tilettes ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Fjorøyen Holmen. Plassekvisering foretatt av næringslivet (bil og motorbiler, landbruksmaskiner, trenet og andre større byggverk), og salg fra planteskole/hageenset, kan tilsettes innenfor næringsområder merket V på plankartet. Store konsentrasjoner av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk.

3.7 Nærværende boligområder (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b) Bestemmelser og trykkt sammen med forretningsplanen, se bakdelen av dette kommuneplassenkartet.

3.8 Krav til felles leke-, aktivitets- og utøppholdsareal (pbl § 20-4, andre ledd bokstav d) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> egnet fellesareal på bakkeivert for lek, aktivitet og utøpphold pr bolig. Minimum 25 m<sup>2</sup> av fellesarealen pr bolig skal opparbeides som næringsanlegg/ lekeareal. Ved utbygging av fire eller flere boenheter kan byggingrådet kreve at det anrettes og opparbeides fellesareal på bakkeivert for lek, aktivitet og utøpphold. Der annet ikke er bestemt i den gjeldende plan, skal det i småhusområdene settes av egnet, privat utøppholdsareal eller følgende normer: a) Minimum 200 m<sup>2</sup> per enebolig; b) Minimum 150 m<sup>2</sup> per boenhet i leilingsboliger; c) Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet i flerfamiliehus; d) Minimum 50 m<sup>2</sup> per sekundærleilighet i enebolig.

3.9 Støy (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b) Ved forretning i støyutsatte områder (gul og rød sone, sk. Askers støysoner), som går ut over gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) forsettes lagt til grunn for vurdering av støy.

4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER 4.1 Generelt byggeforbud I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedsbundent næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl § 20-6, andre ledd). Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse. Endringer med slik bebyggelse kan innhøves i henhold til hovedbestemmelser, samt en sekundærleilighet på inntil 80 m<sup>2</sup> BFA og garasje. Maks utnyttelse for endringer er inntil 15 % av BFA, men ikke over 200 m<sup>2</sup> BFA. Regler for tilpasning som pkt 3.4, gesimshøyde som pkt 3.7, under 7 Fortetningsområder i 100-metersbåndet langs sjøen. (pbl § 20-4, andre ledd, bokstav c).

4.2 Gårdsbebyggelse Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde brukskarakterene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker. Det kan vurderes dispensasjon for spesielle næringsvirksomheter utenom stedsbunden næring på landbruksendringer dersom: 1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftresser; 2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og turbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap); 3. Det er tilfredsstillende vassdragsforhold for kjøring og gående; 4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold. Der som virksomhetstiltak formål ikke tilfredsstillende kriteriene nevnt over, vil det bli krevd reguleringsplan for tiltaket eventuelt kan godkjennes. Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet reguleringsplan og en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av bygningsrådet.

4.3 Marka (pbl § 20-6, andre ledd) Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardasmarka, slik angrensningen er vist på kommuneplassenkartet. I markområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedsbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl § 20-6, andre ledd). Markens grenseregulering som skal sikre en felles overordnet grensstruktur rundt det befolkede Oslo-området. Bygg og anlegg tilknyttet landbruksvirksomhet må søke å unngå konflikter i forhold til det etablerte friluftsliv. Innenfor markområdene skal det være streng dispensasjonspraksis i forhold til byggeforbudet i LNF-områdene med sterk vekt på å ta vare på landskapsnetts kultur- og opplevelsesverdi. Byggingrådet kan likevel, etter søknad, gi særtrykk til oppføring av byggetiltak for markbasert dekke- og friluftsliv eller virksomhet knyttet til videre landbruksbelegg (jf. "landbruk plus"), der forholdene ligger til rette for.

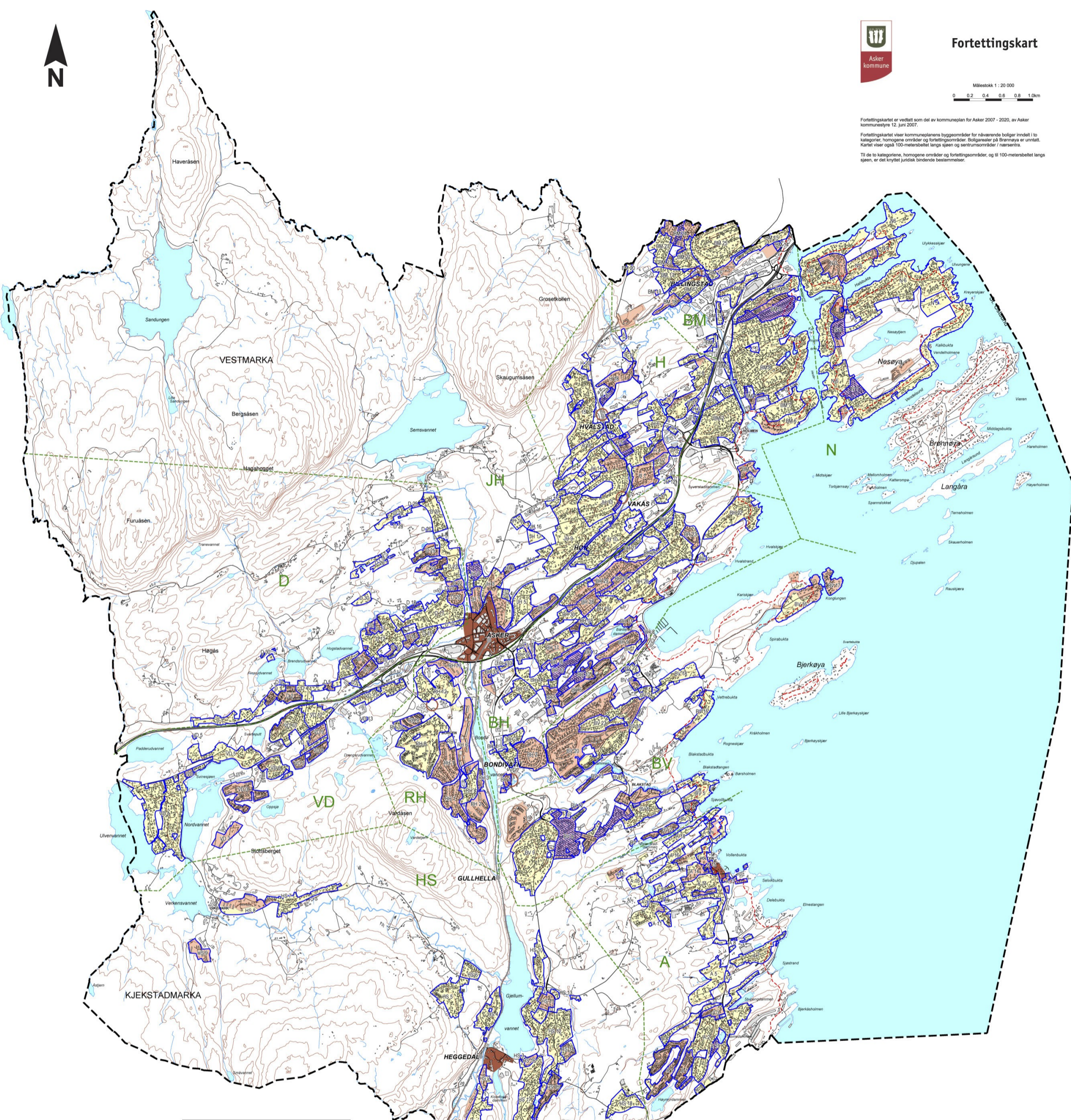
5 STRANDSONE OG VASSDRAG 5.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (BAF-soner) (pbl § 20-4, andre ledd bokstav f) Avgrensning av strandsoner og anleggstiltak langs vann og vassdrag er vist i eget dokument vedtatt av kommunestyret, dater 12. desember 1989. For åvlig gjelder en generell forbudszone på hver side av bredden, 20 meter i LNF-områdene og 10 meter i byggområdene. Der forbudssonen er vist særskilt i reguleringsplan, gjelder denne. Innenfor de angitte bygge- og anleggstiltaksoner er tiltak som nevnt i plan- og bygninglovens §§ 81, 84, 85, 86a og 93, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmenheten som kan tillates av byggingrådet etter spesiell søknad.

5.2 Strandsonen (pbl § 20-4, andre ledd bokstav f) Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplassenkartet med rød strek. I den del av strandsonen som inngår i byggområdene, er tiltak som nevnt i plan- og bygninglovens §§ 84, 85, 86a og 93, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen, som har bestemmelser om bygge- og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet. For de deler av strandsonen hvor det ikke er angitt særskilt arealbruk i tilsvarende sjøområder, er tillatelse og bygge for landstigning på egen eiendom unntatt forbudet i andre ledd. I strandsonen gjelder det riksplanlige retningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmenhetens interesser. Disse retningslinjene skal ligge til grunn når saknader behandles. Det er spesielt viktig å ta vare på naturområder i strandsonen (av hensynt til ivaretagelse av biologisk mangfold og landskapsverdi). I strandsonen oppfattes "vesentlige" inngrep etter § 82 også å omfatte mindre byggetiltak som eters er unntatt sakshandling, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemur, trapper og et hvert inngrep i marksjikt der det er naturområde.

I byggområdene går strandsonengrensen grovt sett 25 meter fra sjøen. For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonengrense, gjelder grensen i reguleringsplanen. Forbudet gjelder ikke for tiltak som er uttalt i nyere reguleringsplaner hvor strandsonen er inntegnet. Etablering av bålsteie og bygge krever tillatelse etter § 93 og skal rapporteres og behandles etter §§ 94 og 95. For byggingrådet behandler søknaden, skal søknaden være fortlagt fiskerimyndighetene og lokal havnemyndighet til uttalelse. Tillatelse til å etablere bygge gi ingen rett til å bygge for større båter. Møling er i utgangspunktet ikke tillatt, og søknad om tillatelse skal behandles av fylkesmannens miljøvernsavdeling. I grunnfrittsområder kan retten til bålsteie i praksis begrenses seg til akkumulert for en liten båt. Byggingrådets retningslinjer (vedlegg 72-0910) vil ligge til grunn når det gjelder vurdering av størrelsen på nye bygger som følger av tillatelsen.

Det er vedtatt følgende ordlyd for Bærmøya: Området for nærsetra: gode terrengforhold og helårstilgjengelig vann og utvirk og utleier av bestemmelser av byggingrådet kommunestyret. Byggingrådet har som en oppfølging av dette vedtatt tillate for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig brukendring i forbindelse med helårsbølg.

Fortettingskartet er vedtatt som del av kommuneplan for Asker 2007 - 2020, av Asker kommunestyre 12. juni 2007.  
Fortettingskartet viser kommunens byggeområder for nåværende boliger inndelt i to kategorier, homogene områder og fortettingsområder. Boligvalver på Brønnøya er unntatt. Kartet viser også 100-metersbeltet langs sjøen og sentrumsområder i nærsetra.  
Til de to kategoriene, homogene områder og fortettingsområder, og til 100-metersbeltet langs sjøen, er det knyttet juridisk bindende bestemmelser.



### BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL - punkt 3.7

Kommuneplanens øvrige juridisk bindende bestemmelser og utfyllende retningslinjer samt forklarende innføring til bestemmelser/retningslinjer, er trykket sammen med kommuneplanen på forsiden av fortettingskartet.

**3.7 Nåværende boligområder (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)**

Det vises til eget fortettingskart, vedtatt som del av kommuneplanen 12.06.2007, for angivelse av kategoriene homogene områder og fortettingsområder, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen.

Hensikten med bestemmelsene er å tilrettelegge for en stedsilpasset fortetting innenfor eksisterende boligområder og gjennom dette bidra til å beholde Asker som en grønn bygd.

Vedvarende krav til estetikk, andel grønt og leke- og utleilingsarealer vises det til punktene 3.4 og 3.8.

**Homogene områder**  
Det enkelte områdes karakter skal ivaretas, og alle tiltak skal bidra til å opprettholde denne.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal dette være i henhold til kommunens veinorm for februar 1994.

I områder markert med skravur på fortettingskartet, gjelder i tillegg følgende:

**Boenheter:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, skal disse områdene bygges med fritliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt en sekundærlighet på maks. 80 m<sup>2</sup> BRA. Sekundærlighet tiltales kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, Kfr. Askers satsingskart.

**Utrytelse:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, tiltales BYA maks 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 15 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser over garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

**Høyde/tak:** Ved ny bebyggelse skal gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det homogene området.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

**Retningslinjer til homogene områder**  
Homogene områder er i stor grad bebyggelsesmessig homogene områder, hvor det er lite ønskelig med fortetting med nye boliger. Dette er i hovedsak knyttet til behov for å værne områdens karakter (kulturstorske verdier, arkitektur, landskap, miljø, etc.).

For å sikre bevaring av områdens karakter i feltutbygd områder, kan bygningsrådet kreve at det utarbeides retningslinjer for stikk i fellet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.

Veinormens krav om to garasjeplasser kan fravikes der det ut fra tilpassings- og bevarings hensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

**Fortettingsområder**  
Fortetting med nye boliger skal være tilpasset naboskapet. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvalitetene i områdene samt bidra til en positiv videreutvikling av områdene.

I fortettingsområder som omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 01.01.1991 og som er regulert til fritliggende boliger - unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring og 100-metersbeltet langs sjøen - gjelder følgende:

**Boenheter:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bygges med fritliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt en sekundærlighet på maks. 80 m<sup>2</sup> BRA. Sekundærlighet tiltales kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, Kfr. Askers satsingskart.

**Utrytelse:** Det tiltales BYA maks 20 % av tomtens nettoareal. For arealer som i kommuneplanen for Asker, vedtatt 11-1995 det revidert 14-1998, er markert som "tomtområde med halvparten/ukket vegetasjonsoppgang, visuelt sårbart lerreg eller utpreget nærverdige vegetasjon eller bebyggelse", tiltales BYA maks 15 % av tomtens nettoareal. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnytelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormer medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser over garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

**Høyde:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende høyde (gesimshøyde/etasjehøyde), tiltales gesimshøyde inntil 5,0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 7,0 m. For garasjer tiltales gesimshøyde inntil 2,8 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m.

**Tak:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende takvinkel, manerering og takform, skal disse være tilpasset takvinkel, manerering og takform som er mest utbredt i naboskapet.

**Parkering:** Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens veinorm for februar 1994.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

**Retningslinjer til fortettingsområder**  
Fortettingsområdene omfatter eiendommer som kan ha rom for fortetting. Fortettingsområdene rommer også eiendommer som vurderes ferdig utbygd, men hvor det er hensiktsmessig at de omfattes av samme bestemmelser/retningslinjer. Ved fortetting skal bebyggelsen kvalitetsmessig og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturnummer, miljø og biologisk mangfold.

Med boligfortetting menes etablering av nye boliger, enten i tråd med gjeldende plan eller også utover det gjeldende plan angir.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark, oppløst eller innhugg i takflaten og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolage/ nærområdet, kan bygningsrådet godkjenne slike konstruksjoner innenfor 1,0 m av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

**Fortettingsområder i 100-metersbeltet langs sjøen**  
Kun tiltak i tråd med gjeldende regulering, herunder fortetting, kan tiltales. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvalitetene i områdene.

I områder som omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 01.01.1991 og som er regulert til fritliggende boliger - unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring, gjelder følgende:

**Boenheter:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bygges med fritliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt en sekundærlighet tiltales kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, Kfr. Askers satsingskart, og på tomter som har et nettoareal på minimum 1000 m<sup>2</sup>.

**Utrytelse:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, tiltales BYA maks 15 % av tomtens nettoareal. Det bygde areal skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormer medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser over garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

**Høyde:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende høyde (gesimshøyde/etasjehøyde), tiltales gesimshøyde inntil 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,0 m. For garasjer tiltales gesimshøyde inntil 2,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m.

**Parkering:** Ved etablering av nye boenheter og der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal dette være i henhold til kommunens veinorm for februar 1994.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

**Retningslinjer til fortettingsområder i 100-metersbeltet langs sjøen**  
Ved fortetting skal bebyggelsen tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturnummer, miljø og biologisk mangfold.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende takvinkel, manerering og takform, skal disse være tilpasset takvinkel, manerering og takform som er mest utbredt i naboskapet.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark, oppløst eller innhugg i takflaten og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolage/ nærområdet, kan bygningsrådet godkjenne slike konstruksjoner innenfor 1,0 m av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

**TEGNFORKLARING:**

- Homogene områder / homogene områder med særskilte bestemmelser (mfr. pkt. 3.7)
- Fortettingsområder
- Sentrumsområder / nærsetra
- 100-metersbeltet langs sjøen
- Områdegrensning
- Sonegrenser

**SONER:**

- HS Heggedal / Solberg
- A Amestad
- BV Blakstad / Vetre
- BH Bondi / Hofstad syd for E18
- VD Rånningen / Drengsrud syd for E18
- RH Rånningen / Hagalekka
- D Drengsrud nord for E18 / Janslekka vest for Askerøya
- JH Janslekka øst for Askerøya / Hofstad nord for E18 / Hvalstad syd
- H Hvalstad nord
- BM Billingstad / Mellon-Nes
- N Nesøya

Sonegrenser og områdeavgrensninger med navn (f.eks. BH2, JH13) relaterer seg til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker - analyse og registreringer" datert mars 2006.

Kartet er utarbeidet av Asker kommune, plan- og bygningsavdelingen 2007. Kartgrunnlag: Asker kommune.

**Rammer:**

- Ved fadling av eneboligtomt skal tomtens areal på minimum 700 m<sup>2</sup>, og tomtens skal være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig anordning.
- Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens belgenhet, form og beskaffenhet, verneshensyn, områdets typiske tomtstruktur, og hensynet til tilpassing til områdets bebyggelsestruktur.
- Tomten skal ikke være brattere enn at alminnelig boligbebyggelse, med utleilingsareal, alltomtforhold og parkering/garasjer kan leses på en god måte. Normalt skal tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terrang- og landskapspassing skal vektlegges, og bygningsrådet kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.
- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. sekundærlighet, tiltales en tomtansbolig per eiendom. For å kunne tiltales tomtansbolig skal tomtens areal på minimum 1200 m<sup>2</sup>.
- For å kunne tiltales tomtansbolig skal det være dokumentert at krav til estetikk, tilpassing til eksisterende bebyggelse og terrang, parkering, akustikk, utleilingsareal og andel grønt er tilfredsstillende på en god og helhetlig måte.

**Ved særskilt om tiltak som ligger med umiddelbar nærhet til sentrumsområder og nærsetra:**

Det bør vurderes om det vil være en fordel å bygge ut arealene med leilighetsbygg eller feriemultus. Det vises for øvrig til punkt 3.5.