

Roy Aasen

Fra: Inger Marie Eldøy <Inger.Marie.Eldoy@vestby.kommune.no>
Sendt: 3. mai 2018 14:21
Til: Roy Aasen
Emne: SV: U-gradsberegning m.m Tømmeråsen

Hei igjen.

§ 15 i kommuneplanen henviser til kun § i kommuneplanens bestemmelser som f.eks kommuneplanens § 3 der det henvist til BRA.

§ 15 i kommuneplanen gjelder ikke for arealberegning i reguleringsbestemmelsene for Son ytre.

Med hilsen

Inger Marie Eldøy

Byggesaksbehandler

Plan, bygg og geodata

Tlf: 64 98 01 00

E-post: inger.marie.eldoy@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 1, 1540 Vestby

Postadresse: Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune - Facebook](#) - [LinkedIn](#)

Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.

journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.

Fra: Roy Aasen [mailto:roy@aaele.no]
Sendt: torsdag 3. mai 2018 14.03
Til: Inger Marie Eldøy <Inger.Marie.Eldoy@vestby.kommune.no>
Kopi: Birger Dahl <B.Dahl@enerhaugen.com>
Emne: SV: U-gradsberegning m.m Tømmeråsen

Hei Inger Marie

Takk for raskt svar.

Du henviser til kommuneplanen §6 og 7

Hva er årsaken til at dere ikke også henviser til §15 ?

Generelt

I de områder av kommunen der det kun foreligger kommuneplan, er det kommuneplanen som gjelder. Kommuneplanen dekker hele kommunen, også sjøområdene. I de områder der det også foreligger arealrettskraftig områdezoning, detalregulering eller detalregulering er det tilfellet ved motstrid arealplanlagt og/eller bestemmelser i den nye kommuneplan som gjelder for den eldre planen, med mindre den nyeste planen spesifikt sier noe annet. Man må derfor alltid undersøke hvilke planer som foreligger for området og hvilken dato planene gjelder fra.

Kommuneplanen er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven kap. 11.

Se. Side 10 Beregningsregler §. Veilederen for kommuneplan 2014-2016.

Til § 15 Beregningsregler:

«Der det i bestemmelsene benyttes gesimshøyde skal arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate ikke regnes inn i gesimshøyden.

Der det i bestemmelsene benyttes bruksareal (BRA) skal det ikke medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.»

Gesimshøyde skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Virkingen kan være at vi må trekke ut garasjen fra huset og legge tekniske rom under dette noe jeg ønsker å unngå mtp. fotavtrykket på tomten. Hva mener du er den beste måten å løse dette på ?

Ber om at svarer meg raskt på overnevnte.

Med vennlig hilsen

AA Elektro Inst. AS
Roy Aasen
Elektroinstallatør

tlf: 64 87 01 80
mob: 911 19 660
e-mail: roy@aaele.no

Facebook | aaele.no



"Våre kunder skal være trygge på og ha tillit til at vi alltid gjør vårt beste"

Fra: Inger Marie Eldøy [mailto:Inger.Marie.Eldoy@vestby.kommune.no]

Sendt: 3. mai 2018 13:41

Til: Roy Aasen <roy@aaele.no>

Emne: U-gradsberegning m.m Tømmeråsen

Hei.

Sender deg som avtalt i går over telefon oversikt over de mest relevante bestemmelsene for din eiendom

Kommuneplan og reguleringsplan for Son ytre. Eiendommen ligger i felt B43 og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt med en etasje, tillat grad av utnyttning er u-grad 0,2, og det er krav til saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

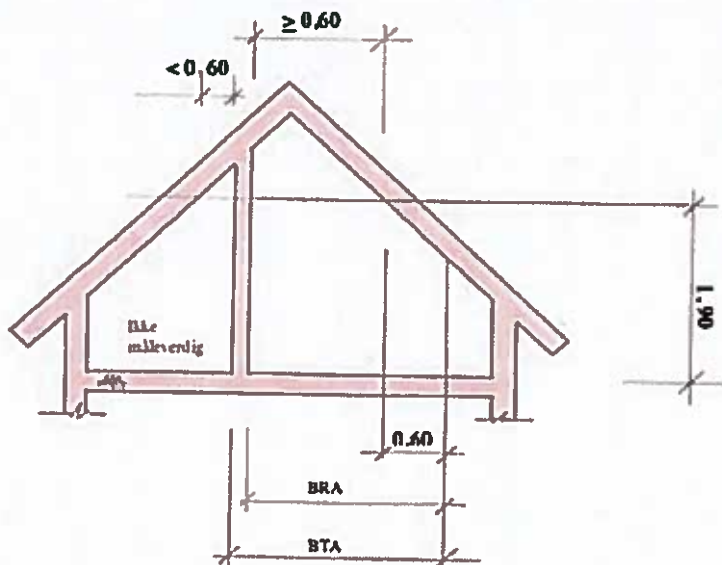
Utnyttelsesgraden er fastsatt som det gulvareal eiendommen kan bebygges med, unntatt garasje, målt i forhold til eiendommens nettoareal med tillegg for halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal.

U-grad beregnes av alt måleverdige areal i alle etasjer. Arealet for garasje som legges inn i huset kan trekkes fra. Reguleringsplanen tillater at garasjer inntil 50m² ikke skal medregnes i utnyttelsen og det tillates at areal for garasje som er en del av huset kan trekkes fra arealet som medregnes i u-graden.

Måleverdige areal:

- Fri høyde over gulv på minst 1,9 meter i en bredde på minst 0,6 meter
 - o Ved skråtak, skal arealet regnes med som måleverdig 0,6 meter utenfor høyden på 1,9 meter (med mindre den begrenses av en vegg eller annen bygningsdel som gjør at mindre enn 0,6 meter skal regnes med).

Figur:



De mest aktuelle bestemmelsene i reguleringsbestemmelsene for Son ytre:
§5 Områder for boligbebyggelse:

a) I områdene kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende uthus/garasje/carport. For bebyggelse i 1. etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

b)
Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30% av tomte. Garasje og/eller uthus skal til sammen ikke overstige 50m². Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert 1' m fra regulert veikant til kommunal vei når utkjøring på egen gårds plass er mulig. Forøvrig skal garasje plasseres innenfor de angitte byggegrenser, og slik at biloppstillingsplass foran garasje anlegges på eiendommen. Garasje/uthus/biloppstillingsplass skal i utforming og material bruk tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelsen.

c)
Gesimshøyden for en -etasjes bebyggelse, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 5,0 m, og mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m. For toetasjes bebyggelse gjelder bygningslovens maksimumshøyde på henholdsvis 8 og 9 m. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 22 -45 grader.

Kommuneplanen:

Til § 6 Leke- og uteoppholdsareal:

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygd strøk og ved nye reguleringsplaner med formål bolig, utenfor areal avsatt til sentrumsformål: I en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord. I en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.000 m² som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter. Lekeplassen skal ligge inntil et naturområde. I en avstand på maksimum 400 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være et større lekefelt på minimum 4.000 m².

Til § 7 Parkering:

Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig og tomannsbolig 2 plasser pr. boenhet
Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet for elbil med egne elbilkontakter eller være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkerør fram til parkeringsplassen).

Det skal som minimum opparbeides sykkelparkeringsplasser tilsvarende antall krevet biloppstillingsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier. Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass. Som betyr at det er krav om minimum 1 parkeringsplass skal ha lademulighet for el-bil når det skal bygges en enebolig.

Jeg håper at dette gir deg svar på dine spørsmål i forhold til utnytting av din eiendom i Tømmeråsen

Med hilsen
Inger Marie Eldøy

Byggesaksbehandler
Plan, bygg og geodata
Tlf: 64 98 01 00
E-post: inger.marie.eldoy@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 1, 1540 Vestby

Postadresse: Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune - Facebook](#) - [LinkedIn](#)

Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.

journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.