

Vedlegg 12. Beregningsregler Kjeller

Definisjon av etasje i forhold til eldre reguleringsplaner tilsvarende Son Ytre

Etasjeantall= summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. **Etasjeplan som ikke medregnes:**

a) **kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**

I tilleggsdel inngår boder og oppbevaringsrom, garasje, fyrrom, søppelrom, tekniske rom og andre åpne deler og rom for kommunikasjon, inklusive trapp mellom rom som nevnt.

Legger ved en utskrift fra Norsk kommunalteknisk forening med definisjonen og illustrasjon, samt en tidligere uttalelse fra Statens Byggetekniske etat (DiBK) om samme tema, med illustrasjon.

Etasjetall

Etasjeantall = summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Etasjeplan som ikke medregnes:

- a) **kjeller** som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- b) **mellometasje** (mesanin) som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal
- c) **loft** som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Har etasjeplanet hoveddel, skal det medregnes i etasjeantallet.

(Figur 4-2 og tabell fra s.42 i veileder)

		Hoveddel	Tilleggsdel
Loft:	areal ³ ≥ 1/3	•	•
	areal < 1/3	•	
Mesianin:	areal ³ ≥ 1/5	•	•
	areal < 1/5		
Plan over terreng:		•	•
Plan delvis under terreng:	H ≤ 1,5 m	•	•
	H > 1,5 m	•	•

• = Planet blir regnet som etasje

TEK10
§ 6-1

1. Beregning og Målereglar for garasje Kjeller under bakken. (henv. Forskriften Veileder Grad av utnytting)

Forskriften er felles for hele landet og skal i utgangspunktet i ikke fravikes i planer. (Byggeteknisk forskrift side.8)

Det er vårt tilfelle benytte NS 3940 versjon 2. Måle og beregningsprinsipp sier at i 1986 alt måleverdige arial skal medtas hvis det har en takhøyde på over 1,90m. (s.37-39 veileder). Dette er da tiltenkt rom som da kan innredes senere som loftsrom etc. Denne regel har da PBE lagt til grunn i kjelleren sine tilleggs rom noe som er feil etter vårt skjønn.

Det er i bruttoarealet i bygget (Bruttoareal= BYA) som skal medregnes ifølge PBE v U-grad. Det er på s. 19 henvist til at det er Arial over bakken som gjelder. §5-2. Ifølge TEK 10 og NS 3940 det er kun det Arial som stikker over 0,5m over terreng som medregnes. (§5-3(ref.s.22-23-24)

Beregningsreglene sier i §6 at kjeller ikke skal medregnes i Etasje antallet $H < 1,5$ planert gj. snitt. (s.42) her fremkommer det klart at plan under terreng ikke skal medregnes da dette er en tilleggsdel.

Det skilles mellom rom som har varig opphold og kortvarig opphold. Ett rom er måleverdig og har gulv og høyde på 1,9m. (gjelder da fra 1.1-1985 til mai 1987).

1987 står det at for bruksareal regnes fullt ut der himling er høyere enn 1,5m over planert terreng. Dette betyr at vårt tiltak ikke er måleverdi i kjelleren

Mitt utgangspunkt i saken er at reguleringsplanen for Ytre Son er først vedtatt i 1986, deretter er det gjort "Diverse reguleringsendringer fram til 3.3.1997". Disse endringene spesifiseres ikke, og da må man ta utgangspunkt i at alt i planen har gjennomgått revisjoner i disse 11 årene. Lovgrunnlaget for planen må da regnes fra 1997, ikke 1986.

1986 måleverdig Arial medtas hvis det er tilgjengelig bredde 0,6m referer til loft. Rom regnes da i forhold til bruken. Dette er ikke oppholdsrom men underordnede rom som tilleggs del i en kjeller.

Hvis man da går i Veileder til grad av utnytting, så finner man i planer fra 1997 som styres av teknisk forskrift av 1997 ikke en beregningsmetode for u-grad, og man må gå bakover til nærmeste forskrift som omtaler dette, og nyeste versjon er da teknisk forskrift av 1987 (side 56 i veilederen).

ref. Oslo kommune gml. reg. planer 1969-1985 henviser til varig opphold

- Hvis himling til underetasje kjeller ligger lavere en 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes arealet til etasjen ikke med.
- 0,5-1,5m regnes 50 PROSENT.
- <1,5m regnes alt.

Således stemmer dette med Vestby kommuneplanen 2014-2026. Dette bør gjelde i dette tilfellet-