



## Veileder til beregning av etasjeantall Son, ytre område

Reglene om etasjeantall har kun betydning der reguleringsbestemmelsen fastsetter maksimalt antall etasjer. Hensynet bak reguleringsbestemmelser om etasjebegrensning er å legge føring til utforming av bebyggelsen.

### Etasjeantall

For å avklare hvordan bestemmelser om etasjeantall i reguleringsplan skal vurderes, må man bruke byggeforskriften, Norske standard og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Nedenfor gis en oppsummering av hvilke vurderinger som legges til grunn i de ulike kildene.

#### Byggeforskrift 1985

Av byggeforskriften av 1985 fremgår det av kapittel 23 om *Etasje tall, høyde og atkomst* at:

*«:11 Beregning av etasjetall*

*Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

*Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.*

*Loft regnes med i etasjetallet når det er innredet oppholds- eller soverom der med samlet bruttoareal større enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal.»*

I Veiledning til Byggeforskrift 1985 fremgår det i tilknytning til kapittelet, at:

*«Ved beregning av loft som etasje medregnes bruttoareal av de innredede rom.*

*Ved innredet loft skal eventuell korridor, baderom og andre rom som naturlig inngår i forbindelse med soverom eller oppholdsrom medregnes i det samlede bruttoareal.*

*Om beregning av bruttoareal, se NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.»*

#### Veiledning til Grad av utnyttning

Det fremgår av veiledning til Grad av utnyttning, s. 42 at:

*«Definisjonen av etasjeantall er ikke egnet for bruk på planbestemmelser som er behandlet og vedtatt før 1987. For slike planer må etasjeantallsbegrepet benyttes slik som den aktuelle planen har forutsatt at det skal brukes. Her*

*finnes dessverre en stor variasjon fra kommune til kommune og fra plan til plan, og tolkning må gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.»*

### Vurdering

I regelverket som gjaldt ved vedtakelse av reguleringsplanen for Son, ytre område, er det flere spørsmål som står uavklart med hensyn til hvordan antall etasjer skal beregnes. Bestemmelsene anvender ordene kjeller og loft, men det er blant annet uklart hvilke plan i en bygning som regnes som en «kjeller», da dette ikke er definert.

I veileder til Grad av utnyttning, legges det til grunn at definisjonen av antall etasjer ikke egner seg til bruk på planbestemmelser vedtatt før 1987. Det antas at dette beror på de problemstillinger regelverket ikke tar stilling til.

Ettersom regelverket ikke uttømmende tar stilling til beregningen av antall etasjer, må bestemmelsene i reguleringsplanen legges til grunn som retningsgivende, og bestemmelsene må forstås slik de var ment på tidspunktet de ble vedtatt.

I henhold til reguleringsplanen for Son, ytre område, § 4 er det fastsatt tabell for antall etasjer. Reguleringsplanen angir dermed maksimalt antall tillatte etasjer for eiendommene innenfor reguleringsplanens virkeområde.

I henhold til § 5 bokstav a, annet punktum følger det at:

*«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.»*

Planen må tolkes etter sin ordlyd og etter sin hensikt. I bestemmelsen som omhandler bebyggelse i én etasje, der det kan tillates én underetasje dersom terrenget tilsier det, må det forutsettes at planen er ment å begrense antall etasjer i disse områdene til **maksimalt to plan** for bebyggelsen på eiendommen. Dette gjelder uavhengig av himlingens forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette fordi ordlyden i byggeforskriften og reguleringsplanen ikke er i samsvar, men henviser til henholdsvis «kjeller» og «underetasje».

Dette medfører at bestemmelsen som omhandler *kjeller* etter byggeforskriften, ikke fører til at eiendommer med skrånende terreng, der flere plan ikke anses som en «kjeller», er unntatt fra bestemmelsen om maksimalt tillatt etasjeantall etter reguleringsplanen.

Der eiendommen er begrenset til én etasje, er det maksimalt tillatt ett plan på eiendommen, uavhengig av om en eller flere av planene i bebyggelsen anses som kjeller etter byggeforskriften. Vurderingen av om det skal tillates underetasje til bebyggelsen, ligger til bygningsmyndigheten og skal vurderes ut fra hvorvidt terrenget tilsier at dette bør tillates. Skulle reguleringsplanen lagt til grunn en annen forståelse, måtte dette fremgått særskilt av ordlyden.

For de områder der planen angir maksimalt tillatt antall etasjer til 2, må det legges til grunn at dette inkluderer eventuell underetasje som ligger delvis under bakken. Heller ikke for denne begrensningen kan det ha vært planens hensikt at det kan

oppføres flere «kjeller/under-etasjer» der himling er mindre enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For forståelse av loftsetasje, legges det til grunn at loft regnes med i etasjetallet når det er innredet oppholds- eller soverom der med samlet bruttoareal større enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal, i henhold til Byggeforskrift av 1985. Dette fordi reguleringsplanen ikke fraviker det som er angitt som beregningsregel av etasjer etter byggeforskriften.

### **Konklusjon**

Reguleringsplanen for Son, ytre område, må forstås etter sin ordlyd. Slik reguleringsplanen angir maksimalt antall etasjer, må alle plan i bebyggelsen regnes med i etasjeantallet, med mindre det følger unntak for loftsetasjer etter byggesaksforskriften.

Det er ikke tillatt å oppføre flere plan helt eller delvis under bakken, der planen begrenser antall underetasjer etter sin ordlyd.