



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Det kongelige miljøverndepartement  
Postboks 8013 Dep.  
0030 OSLO  
postmottak@md.dep.no

Dato: **15 OKT. 2013**

Deres ref: 13/2635

Vår ref (saksnr): 201309709-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Ørke Larsen

Arkivkode:

---

## HØRINGSUTTALELSE – VEILEDER OM GRAD AV UTNYTTING

---

Plan- og bygningsetaten, heretter kalt etaten, viser til høringsbrev mottatt 15.07.2013. Etaten beklager at uttalelsen innkommer etter den fastsatte fristen, men ber om at de konstruktive innspillene likevel blir vurdert i arbeidet med revisjonen av veilederen.

Etaten vil innledningsvis bemerke at det er positivt at det gjøres en revisjon av veilederen Grad av utnyttning slik at denne blir i overensstemmelse med gjeldende lovgivning.

Det fremgår av høringsnotatet at det i liten grad er foretatt endringer i det materielle innholdet. Endringen er i hovedsak en oppdatering i henhold til gjeldende plan- og bygningslov, byggteknisk forskrift og NS 3940. Det er opplyst at noen presiseringer er foretatt og feil og missforståelser er rettet opp. Selve endringene fremgår ikke i høringsnotatet og dette har gjort det arbeidskrevende å gi tilbakemelding.

Etaten har ingen bemerkninger til de redaksjonelle endringer, men skulle gjerne sett at det ble foretatt en større revisjon av det materielle innholdet samtidig. Basert på etatens erfaringer er det behov for endringer. Dette gjelder også utover veilederens rammer.

Etaten støtter at veilederen har et innledende kapittel 1. Generelt om virkemidler som setter beregningsreglene som verktøy i en større sammenheng. Det er positivt at dette kapittelet omtaler bl.a. uteoppholdsarealer og lekeplasser. Etaten vil imidlertid påpeke at eksempelet lekeplassnorm ikke i tilstrekkelig grad drøfter dagens utfordringer med sikring av utearealer. De angitte normene er noe foreldede ide de er typiske normer for utbygging på jomfruelige terreng uten arealbegrensninger. Eksempelet bør derfor suppleres med et eksempel fra en mer tett utbygget, bymessig situasjon. I tillegg bør spørsmålet om sambruk av utearealer (skole/barnehage og barnehage/boliger) drøftes. På den måten kan man sikre mer oppdatert beskrivelse av selve utearealtemaet (slik parkeringshensyn er angitt i det påfølgende parkeringsavsnittet). Etaten kan bidra med eksempler på utearealnormer dersom dette er ønskelig. De to figurene 1-1 og 1-2 synes ikke direkte relatert til teksten i kapittelet om utforming av bebyggelse.

De ulike beregningsmåtene for fastlegging av grad av utnyttelse er fastlagt i forskrift og annen beregningsmåte er ikke tillatt i juridisk bindende planer. Etaten erfarer at ved planlegging av større områder (for eksempel Vollebekk og Gjersrud-Stensrud) hvor man ved bruk av formelt planprogram eller områderegulering (eller for den del i den juridisk bindende arealdelen) skal fastsette grad av utnyttelse som angitt i forskrift, har store utfordringer med bruk av disse reglene. Dette skyldes at man ofte ikke har



**Plan- og bygningsetaten**  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

kommet langt nok i planleggingen til å kunne vite hvor mye av de konkrete utbyggingsområdene/-feltene som vil gå til trafikk- eller grøntstrukturformål. Etaten har derfor testet ut ulike former for fastsetting av "områdeutnyttelse" (OU). Også et område som vist i fig. 2-26 i veilederen vil kunne inneholde areal som for eksempel muligens bør inngå i grøntstrukturen. Så lenge dagens beregningsregler skal gjelde både på feltområde- og tomtnivå ekskludert LNF-/grøntstruktur/offentlige transportanlegg, er disse ikke anvendelig for bruk på overordnet nivå. Etaten ber Departementet vurdere å utvikle en beregningsmåte som i større grad enn dagens regler ivaretar hensyn på overordnet plannivå. Etaten bidrar gjerne med innspill til dette.

Etaten foreslår at begrepet "selvstendig boenhet" defineres. Videre foreslås å konkretisere hvordan areal under terreng (areaer, større trapper mm.) påvirker utnyttelsesgraden. I denne sammenheng ønsker etaten definert hva "bygningssdeler" og "konstruksjoner" er. Etaten foreslår videre å innta en ny illustrasjon i figur 4-9 som viser fastsetting av gesims- og mønehøyde for bygninger med flere møner og gesimser. Avslutningsvis redegjøres for forslag til klargjøring i forhold til tolking og forståelse av eldre regelverk.

I det følgende gis merknader til de ulike kapitler i veilederen kronologisk, med eventuelt henvisning til aktuell bestemmelse der dette finnes. Etaten har flere steder vist til konkrete saker for å belyse problemstillingene det redegjøres for.

### Kapittel 1

I gjeldende veileder fremgår det på side 14 en oversikt over hvordan ulike boligtyper defineres. Bolig med "utleie/sekundærleilighet" er imidlertid bare knyttet til definisjonen av enebolig. Dette er videreført i forslag til ny veileder uten endring.

Etter etatens erfaring er det ikke uvanlig at utleie- eller sekundærbolig også knyttes til andre boligtyper. Det er uheldig at dette ikke fremgår. Etaten foreslår at dette klargjøres i ny veileder.

Begrepet "boenhet" brukes i gjeldende veileder flere steder, deriblant i kapittel 1. Veilederen har ingen definisjon eller forklaring på begrepets innhold. Dette er videreført uendret i forslag til ny veileder.

Etaten opplever i økende grad at tiltakshavere og utbyggere utfordrer regelverket for å oppnå høyere utnyttelse enn det reguleringsplan, plan- og bygningslovens bestemmelser og beregningsreglene i veilederen legger opp til. Etatens byggesak 200706856 – Morgedalsveien 10 er illustrerende. I denne saken ble det søkt om oppføring av tre tomannsboliger med underjordisk parkeringskjeller. Kjellerne ble i den opprinnelige søknaden omsøkt med boder i sokkeletasjen. På bakgrunn av flere henvendelser ble etaten gjort oppmerksom på at underetasjen ble tilrettelagt for og forsøkt leid ut som bolig. Det ble på bakgrunn av dette gjennomført tilsyn ettersom det var klare holdepunkter for at sokkeletasjen var tiltenkt utleid som selvstendig boenhet i strid med rammetillatelsen. Ansvarlig søker opplyste imidlertid at sokkeletasjen skulle være en integrert del av den øvrige boligen, og viste til intern forbindelse. Det ble deretter sendt endringssøknad fra bod til kjellerstue og soverom/bad som ble godkjent ettersom etaten ikke hadde avslagshjemmel.

Tiltaket i Morgedalsveien viser at utbygger ved kun å sette inn en intern gjennomgang kan omgå beregningsreglene, selv om hele sokkeletasjen i praksis utgjør og vil bli brukt som en selvstendig boenhet. Etter etatens syn er dette uheldig da selvstendige boenheter utløser andre krav til parkering, uteoppholdsarealer mm. som påvirker den totale utnyttelsesgraden.

Det er i høringsutkastet til "Forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)" foreslått å vurdere å gi bestemmelser i forskrift for nærmere presisering av når det oppstår en ny søknadspliktig boenhet. Etaten

vil dersom dette forholdet ikke blir inntatt i ny forskrift, be Departementet om å definere hva som omfattes som en ny søknadspliktig selvstendig boenhet og hvilke egenskaper denne skal ha i veilederen til grad av utnyttning, som utløser krav til parkering, uteoppholdsareal mm.

Det vises i denne forbindelse til den nylig oppstartede revisjonen av eierseksjonsloven. Etter etatens vurdering er det nødvendig med en eventuell samkjøring av begrepet boenhet i plan- og bygningsloven/veileder Grad av utnyttning og eierseksjonsloven.

For øvrig vil etaten påpeke at eierseksjonsloven ikke ivartar nødvendige behov for sikring av tilstrekkelige utearealer. Etaten ser at det omsøkes utbygging av boliger som for eksempel ikke tilfredsstillende Småhusplanens krav til utearealer (600 m<sup>2</sup>/eneboligtomt). Etter at byggetillatelse er gitt søkes om seksjonering i stedet for deling og ofte oppdeles uteoppholdsarealer i det enkelte prosjekt som del av den enkelte seksjon. På denne måten omgås planens intensjoner.

## Kapittel 2

I forslag til ny veileder under avsnittet "Hensikt med grad av utnyttning" under § 5-1 er det funnet en feil. Det må bero på en inkurie at begrepet "bebyggelsesplan" er benyttet på side 18 annet avsnitt andre setning. Begrepet ble tatt ut ved revisjonen av ny plan- og bygningslov 2008.

### Vedrørende § 5-2

§ 5-2 i forslag til ny veileder er en videreføring av § 3-4 i gjeldende eileder om Grad av utnyttning. Bestemmelsen regulerer beregningen av bebygd areal, BYA. Utgangspunktet tas i NS 3940, dog slik at parkeringsareal regnes med i BYA. Etter gjeldende veileder er bebygd areal det areal som bygningen opptar av terrenget, inkludert bygningsdeler utenfor fasadelivet som har betydning for bruken av underliggende terreng.

Det følger av bestemmelsen at utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m skal medregnes. Begrepet bygningsdel er imidlertid ikke definert, men det er gitt eksempler som terrasse, balkong og takoverbygg. Gjeldende veileder gjør unntak fra beregningsregelen for bygningsdeler og konstruksjoner som ligger lavere enn 0,5 m under gjennomsnittlig planert terreng. Begge de nevnte forhold er foreslått videreført uendret i ny veileder.

Etatens erfaring er at det i byggesaker i økende grad tas i bruk areaer, større kjellertrapper og/eller store lyssjakter, altså anlegg under terrengnivå. I en tid med økt fortetting vil en utvidet bruk av bebyggelse under terreng kunne være viktig. For å sikre tilstrekkelig kvalitet bør størrelse på areaer/lyssjakter ol. være rause. Samtidig er det viktig å unngå at de utformres på en måte som gir for lav bolig- og brukskvalitet på de berørte bruksarealer. Blant annet som i ovennevnte sak i Morgedalsveien. Felles for disse tiltakene er at de også ofte beslaglegger og begrenser brukbarheten av uteoppholdsarealene. Det er etatens forslag at det i ny veileder klargjøres at også bygningsdeler og konstruksjoner delvis under terreng, selv om de ikke ligger høyere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, medregnes i BYA. Siden slike arealer i mindre grad berører naboer negativt, kan arealene beregnes som en mindre andel enn arealene over terreng (f.eks. 60%).

En annen problemstilling etaten møter i byggesaksbehandlingen er uklarhet knyttet til bruk av utkragede bygningsdel. Som følge av at begrepet bygningsdel ikke er definert i veilederen oppstår tolkingsspørsmål om hva utkragede bygningsdeler omfatter. En illustrerende sak er klagesak til Fylkesmannen i Oslo og Akershus sak 2013/1337 i Maridalsveien 257. Saken gjaldt oppføring av enebolig i Oslos ytre by og eiendommen var dermed omfattet av "Småhusplanen" vedtatt 15.03.2006. Etaten anførte at tiltaket var i strid med maksimal utnyttelsesgrad på %-BYA = 24 % jf. reguleringsplanens § 10 a), fordi utkragede etasjeplan er en del av byggets fasadeliv og dermed skal medregnes i BYA. Ansvarlig søker på sin side

viste til at en utkragende etasjeplan måtte anses som en "utkragende bygningsdel" som var untatt fra beregningsreglene.

Etter en konkret vurdering fant Fylkesmannen i ovennevnte sak at det utkragede etasjeplan for en tomannsbolig er å anse som en del av fasadelivet og dermed måtte medregnes i % BYA. Fylkesmannen la til grunn at formålet med "utkragede bygningsdeler" er å regulere mindre bygningsdeler, eksempelvis balkong og takskjegg, som ikke var tilfellet i denne saken. Det ble særlig lagt vekt på at utkragningen fikk stor betydning for fasadens uttrykk. Et annet sentralt moment var at utkragningen gjaldt hele etasjens lengde. Etaten er enig i Fylkesmannens vurdering.

I nevnte Fylkesmannssak henviste etaten også til en tilsvarende sak i Lyshagan 12, etatens saksnummer 200711848. I denne saken viste tegningene utkragning i andre etasje i hele byggets fasadelengde 90 cm utenfor fasadelivet og i overkant av 3 meter over terreng. Etaten la til grunn at denne utkragningen er av slik karakter at den skal medregnes i beregningen av BYA. Fylkesmannen tilsluttet seg etatens vurdering.

I Vestliveien 1, etatens saksnummer 200907172 kom etaten til at en av to utkragninger skulle medregnes. Prosjektet hadde to utkragninger i andre etasje. Mot vest en understøttet utkragning som kraget over terrasse/taket til garasjen. Denne utkragningen ble medregnet i BYA. Utkragningen mot sør lå 3 og 5 meter over terrenget men kun 70 cm utenfor fasadelivet. Etter etatens vurdering ble denne vurdert å ikke skulle være med i beregningen av BYA. Tilsvarende fant etaten at det i Vækerøveien 198, etatens saksnummer 201111431, bare delvis skulle tas med utkragede bygningsdeler. Den understøttede utkragningen dels over andre etasje over parkeringsanlegg skulle medtas. Utkragede balkonger i vestfasaden som ligger 3,1 m over terrenget og under 1,5 meter utenfor fasadelivet og skulle derfor ikke medregnes. Likeledes gjaldt en annen utkragning som kraget 87,5 cm utenfor fasadelivet.

Fylkesmannssaken og eksemplene illustrerer uklarhetene som ofte oppstår i forbindelse med bruk av utkragende bygningsdeler. Etaten foreslår at dette forholdet klargjøres i ny veileder. Etaten mener at en utkragende bygningsdel må utgjøre en mindre del av fasadens samlede lengde (f.eks. 30-40%). Forøvrig vises til Fylkesmannens vurdering i ovennevnte sak sammenholdt med de tre sakene etaten har vist til som etaten slutter seg til.

#### Vedrørende § 5-4

Tidligere § 3-6 er videreført i § 5-4 i forslag til ny veileder. Det er på side 37 figur 2-18 i gjeldende veileder vist en illustrasjon for beregning av areal under takutstikk eller takoverbygg. Denne er videreført uten endring til ny veileder § 5-4 figur 2-16. Det er forutsatt at areal under takutstikk som ligger høyere enn 5,0 m over planert terreng ikke skal legges til bruksarealet for åpent overbygget areal.

Etaten mener at illustrasjonen er lite treffende for de tilfeller der takutstikket har en høyde som både ligger over og under den maksimale grensen på 5,0 m over planert terrengs gjennomsnitt. Det foreslås at Departementet klargjør dette ved å innta en illustrasjon i veilederen over en slik situasjon. Departementet bes også vurdere bestemmelsens ordlyd, som etter etatens vurdering synes noe tungt tilgjengelig.

#### Kapittel 4:

Plan- og bygningsetaten foreslår at § 5-9 og § 6-2 slås sammen slik at det er en felles bestemmelse vedrørende bygningers høyde.

#### Vedrørende § 6-2

I gjeldende veileder er det inntatt en rekke illustrasjoner som viser møne- og gesims på ulike taktyper i figur 4-9. Etaten er positiv til at figur 4-9 er videreført i forslag til ny veileder med forslag om ny illustrasjon, figur 4-9 h), som viser tak med altan i skrå flate.

Etaten foreslår at det inntas ytterligere en ny figur som viser fastsetting av gesims- og mønehøyde for bygninger som har to møner og to gesimser, for eksempel tilbygg hvor taket på tilbygget ikke er en forlengelse av det allerede eksisterende, men medfører ny gesims og møne som avviker fra eksisterende høyder. Alternativt en korsdelt saltaksbygning der det ene bygningsvolumets møne legges lavere enn det andre volumets møne. Det bør avklares om det i slike tilfeller, særlig hvis de to bygningsvolumene er omtrent like store i fotavtrykk skal beregnes atskilt.

Gjeldende veileder har ingen bestemmelse eller veiledning knyttet til takterrasser. Det er positivt at det er foreslått et eget avsnitt, med illustrasjon i figur 4-10 a-d), for "*Fastsetting av møne- og gesimshøyde for takterrasser*" i forslag til ny veileder. Etaten er imidlertid sterkt uenig at det er tillatt med åpent/transparent rekkeverk (spiler, glass eller lignende) i fasadelivet uten at dette skal medregnes i gesimshøyden. Etter etatens vurdering bør det stilles som vilkår at rekkverket trekkes tilbake minimum en meter fra fasadelivet dersom man skal legge til grunn beregningsmetoden som vist i figur 4-10 d). Begrunnelsen for dette er at åpent/transparent rekkeverk erfaringsmessig sjeldent forblir åpent som følge av at det benyttes seilduksavskjerming, beplantning, putekasser mm. på terrassen. Hensynet til innsyn til nabotomt bør også vektlegges i denne forbindelse.

Etaten foreslår videre at det i ny veileder blir klargjort hva som defineres som et flatt tak. I flere byggesaker har det oppstått spørsmål rundt hvorvidt et flatt tak kan ha et toppunkt/møne eller om gesims må være den samme rundt hele taket. Til illustrasjon nevnes klagesak 2010/15760 behandlet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus, etatens saksnummer 200703408 i Hellerudveien 60. Saken gjaldt oppføring av enebolig med flatt tak. Tiltaket ble avslått av etaten, men senere opphevet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etaten anførte i den konkrete saken at definisjonen på flatt tak ut fra en langvarig praksis er en "*takform med en gesimshøyde og hvor gesimsen er takets høyeste punkt.*". Fylkesmannen var uenig i dette og la til grunn at det ikke var holdepunkter for en slik forståelse i verken reguleringsplanen ("*Småhusplanen*"), reguleringsplanens forarbeider eller veileder og at henvisning til en langvarig praksis var så ukonkretisert og generelt at det ville kunne skape problemer i forhold til legalitetsprinsippet. Det ble som følge av tolkingstvilen vist til SINTEF byggforskserien 525.002 og 525.105 hvor flatt tak er definert som tak med helning mindre eller lik 6 grader, dvs. ca. 1:10. Fylkesmannen uttalte i klagesaken videre at "*flate tak ikke er helt flate. Taket vil alltid ha en viss helning for drenering. På tak som må betegnes som flate kan man konstruere helning på forskjellige måter. Helningen kan lages, som i dette tilfellet, av skrånende flater som møtes i et toppunkt midt på taket. Det er mulig at taket da teknisk sett kan kalles et valmet tak, og at taket har et møne som kan måles. Dette blir etter Fylkesmannens oppfatning et for snevert syn på hva et flatt tak er siden flate tak må en viss helning, og det kan derfor ikke være et avgjørende argument for hva som er flatt tak i § 10 sin forstand.*"

Etaten er uenig i Fylkesmannens vurdering og er av den oppfatning at det ikke er flatt når taket får en helningsgrad på inntil seks grader. På avstand vil et slikt tak fremstå som skrått og etaten mener at det er mer naturlig å definere et flatt tak som nevnt ovenfor. Dersom Departementet ikke finner å kunne legge etatens langvarige praksis til grunn, men konkluderer med at et flatt tak kan ha et markant toppunkt vil det etter etatens vurdering være nødvendig å definere hvor grensen (helningsgrad i %) går før taket er å anse som for eksempel saltak, alternativt et pulttak. Etaten vil be departementet om å sette maksimal helningsgrad lavere enn det Fylkesmannen har vurdert slik at inntrykket av at det er et flatt tak i størst mulig grad blir ivaretatt.

Avslutningsvis under dette punktet foreslår etaten å innføre en unntaksregel for beregning av gesims der det søkes om små takarker eller takopplett. Bakgrunnen for dette er at det i en stor andel slike saker erfares at tiltakene kommer i strid med maksimal tillatt gesimshøyde i vedtatte reguleringsplaner og plan- og bygningsloven. Det gis i de fleste tilfeller dispensasjon dersom takarken er liten/opplettet er lite, dvs. i praksis ikke utgjør mer enn 1/3 av den aktuelle takflates totale lengde. Begrunnelsen for å gi slik dispensasjon er at et tiltak som en liten takark eller takopplett etter etatens vurdering i de fleste tilfeller ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak høydebestemmelsen. På bakgrunn av at slike tiltak vanligvis ikke medfører reelle ulemper for bl.a. naboer, finner etaten i de fleste saker å kunne gi dispensasjon som følge av at fordelene anses klart større enn ulempene. En unntaksbestemmelse vil ha positiv effekt ved å åpne for økt bruk av loft bl.a. til boligformål, på saksbehandlingstiden, samt at tiltakshaver får lavere gebyr. Etter etatens syn bør hovedgesims legges til grunn i de nevnte tilfeller.

#### Kapittel 5:

##### Vedrørende NS 848

I all hovedsak er kapittel 5 i forslag til ny veileder en uendret videreføring av kapittel 5 i gjeldende Grad av utnyttning. Den store hovedforskjellen er at TEK 97 er tatt inn som følge av at ny plan- og bygningslov av 2008 har trådt i kraft.

Etaten opplever en stor grad av uenighet vedrørende tolkingen og forståelsen av beregningsreglene etter NS 848. Dette beror som Departementet selv har uttalt i Planjuss 1/2005 trolig på at NS 848 ikke har kriterier for hvilke arealer som er måleverdige. I nevnte uttalelse har Departementet lagt til grunn at det for bolighus må regnes brutto areal i hver etasje, bortsett fra kjeller og loft når disse ikke er innredet rom til varig opphold. Videre fremkommer det at begrepet U-grad må tolkes i lys av blant annet forskriften som gjaldt på vedtakstidspunktet, planens ordlyd og forarbeider, litteratur og praksis.

Plan- og bygningsetaten ønsker en klargjøring vedrørende forståelsen av beregningsregelen i NS 848 som er i samsvar med tidligere uttalelser. Det gjelder særlig beregning av areal på loft og i kjeller. For sistnevnte foreslår Plan- og bygningsetaten at etatens langvarige praksis vedrørende beregning av gulvareal under terreng legges til grunn:

Brutto gulvareal under terreng medtas i forhold til himlingens høyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå (PTG) slik:

- $PTG < 0,5 \text{ m} = 0,0\%$  brutto gulvareal
- $0,5 \text{ m} < PTG < 1,5 \text{ m} = 50\%$  brutto gulvareal
- $PTG > 1,5 \text{ m} = 100\%$  brutto gulvareal

##### Vedrørende etasjetall

Kapittel 5 i gjeldende veileder viser flere steder til eldre opphørte reguleringsbestemmelser vedrørende etasjetall. Etaten tillater seg å vise til disse i sin helhet slik de fremkommer i kapittel 5. Det er ikke foreslått endringer i forslag til ny veileder.

Oslo kommune har en stor andel eldre reguleringsplaner som regulerer etasjeantall. Etaten erfarer ofte uenighet vedrørende tolking av disse når det gjelder forståelsen av reguleringsplanens fastsatte etasjeantall og forholdet til plan- og bygningslovens høydebegrensningsbestemmelse.

Miljøverndepartementet har imidlertid tidligere uttalt seg vedrørende dette, blant annet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 08.12.1999. Departementet uttalte her at dersom en reguleringsplan etter dagjeldende lovgivning hadde reguleringsbestemmelser som fastsatte at bebyggelsen kunne oppføres i inntil to etasjer, måtte dette forstås slik at rammen for bebyggelsens høyde var gitt i plan- og

bygningsloven § 70 nr. 1, andre punktum. Dersom en tilsvarende reguleringsplan fastsatte at bebyggelsen kunne oppføres i mer enn to etasjer måtte dette fastsettes i reguleringsplan jf. pbl. § 70 nr. 1 første punktum.


Vedrørende reguleringsbestemmelser som fulgte tidligere lovgivning uttalte Departementet at det er høydereguleringen etter de tidligere byggeforskrifter kap. 31:21 som fastsatte at netto romhøyde i utgangspunktet ikke skal være under 2,40 m, som skal legges til grunn.

Plan- og bygningsetaten foreslår inntatt en klargjøring vedrørende forståelsen av tolkingen av eldre reguleringsbestemmelser om etasjetall som er i samsvar med Departementets uttalelse jf. ovenfor.

#### Oppsummering

Plan- og bygningsetaten vil helt avslutningsvis presisere at etaten i hovedsak, som angitt ovenfor, tilslutter seg den enkle revisjonen som er foretatt. Som etatens merknader viser er det imidlertid behov for flere andre klargjøringen i forhold til det materielle innholdet i veilederen. Plan- og bygningsetaten ber departementet se nærmere på muligheten for å innarbeide dette i gjeldende revisjon.

#### PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Ellen S. de Vibe  
etatsdirektør



Karen Marie Glød Visnes  
avdelingsdirektør

#### Vedlegg:

- Avgjørelse - Fylkesmannen i Oslo og Akershus sak 2010/15760 – Hellerudveien 60
- Avgjørelse - Fylkesmannen i Oslo og Akershus sak 2013/1337 – Maridalsveien 257
- Rammetillatelse, endringssøknad, nye og gamle tegninger hus 1 - Plan- og bygningsetaten sak 200706856 – Morgedalsveien 10
- Snitt - Plan- og bygningsetaten sak 200711848 – Lyshagan 12
- Fasade og snitt - Plan- og bygningsetaten sak 200907172 – Vestliveien 1
- Fasade og snitt - Plan- og bygningsetaten sak 201111431 – Vækerøveien 198