

MØNEHØYDE, GESIMSHØYDE, OG SOKKELHØYDE

BEGREPSBRUK I PBL/TEKNISK FORSKRIFT

Etasjer Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10) opererer med følgende definisjon: Alle etasjer som inneholder hoveddel og tilleggsdel regnes inn i etasjetallet. Som hoveddel i boliger regnes oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, vindfang, entre mv. og kommunikasjonsveier mellom disse rommene (jf. NS3940).

Loft og kjeller medregnes ikke hvis:

- Kjeller bare inneholder tilleggsdel og har himling mindre enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Loft bare inneholder tilleggsdel og har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjers bruksareal.

Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er maks tillatt mønehøyde 9 meter, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4.

Gesimshøyde er høyden til skjæringspunktet mellom ytterveggen ytre flate (veggliv) og takflaten, unntatt ved brystninger høyere enn 30 cm. Gesimshøyden måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er maks. tillatt gesimshøyde 8 meter, jf. pbl § 29-4. Har taket ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 m over takflaten regnes høyden til toppen av arken eller brystningen.

Kommuneplanens arealdel bestemmer at gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter mot vei eller nabo. Dette gjelder både i regulert strøk og i uregulerte områder, jf. bestemmelse § 2.2 bokstav f) og § 26.2 bokstav e). Gesimshøyden beregnes som gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense eller tilliggende vei, jf. TEK § 6-2 nr. 3.

Planert terrengs gjennomsnittsnivå er den gjennomsnittlige høyden på terrenklinjen rundt bygningen. Gjennomsnittsnivået skal fastsettes for hele bygningen under ett, jf. TEK10 §5-9 og § 6-2.

Sokkelhøyden er høyden på overkant ferdig grunnmur, som er lik underkant av første bjelkelag.

For ytterligere utdyping vises til måleregler i Byggeteknisk forskrift kap.VI, med veiledning som finnes på www.dibk.no

HØYDER I ELDRE REGULERINGSPLANER

I regulerte områder må man legge til grunn de byggeforskriftene som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt, for å klargjøre tiltakets ytre grenser. Kapittel 5 i veilederen (H-2300) for «Grad av utnyttning» har en oversikt over beregningsregler i eldre byggetekniske forskrifter som gjelder for eldre planer.

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 17.6.2015) er det videre regler som klargjør fortolkningen av eldre planer i Bærum kommune:

- Der reguleringsplanen ikke angir høyder, er det maks 7 m gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs fasadene i planer før 1979.
- Der planen angir bebyggelse i én etasje, eventuelt med underetasje, skal gesimshøyden ikke overstige 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs fasadene. Høyde på bebyggelsen kan maksimalt være 6 meter mot vei eller nabo.
- Gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter mot vei eller nabo.