

Grunnlag for tegning og byggesøknad

Prosjektanalyse Nordliveien 15

Enebolig med garasje på gnr 244 bnr 944 i Nordre Follo kommune. Utarbeidet av Tomtly for eier og interessenter.

702 m²

TOMTEAREAL

22 %

MAKS BYA

154,4 m²

TILLATT BEBYGD

9,0 m

MAKS MØNEHØYDE

1. Sammendrag

Tomten er 702 m² og ligger innenfor områdereguleringsplan 2014002 «Frittliggende småhusbebyggelse», i kraft fra 12.09.2016. Planen gir en klar og gjennomarbeidet ramme for enebolig med garasje. Grunnen er bart fjell med moderat til lav radonakt somhet, og det er ikke registrert kvikkleire- eller skredfare. Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp, og en tidligere byggesak på tomten (21/08874, 2021-2022) gir god dokumentasjon på VA, overvann og terrengforhold.

Viktigst å avklare før prosjektering starter. Kommuneplanen for Nordre Follo som trådte i kraft 17.06.2026 legger en flomfaresone (H320_2) over ca. 48 m² av tomten, og en sikringssone for drikkevann (H110) over hele tomten. Ingen av disse fantes i grunnlaget for den forrige byggesaken, som konkluderte med at tomten ikke var flomutsatt. Siden garasjen er tenkt lagt nettopp i tomtens lavpunkt mot veien, bør dette avklares med kommunen tidlig.



Situasjonskart 1:500, Nordre Follo kommune, datert 12.08.2026. Tomten er teig 244/944.

2. Reguleringsplan og kommuneplan

Reguleringsplan 2014002 er det styrende dokumentet for tomten. Kommuneplanens bestemmelser (KPLAN2026) gjelder utfyllende der reguleringsplanen ikke har egne tall for samme forhold.

2.1 Byggeformål og tomtekrav

- Arealformål: bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (§ 2).
- Kun enebolig eller tomannsbolig med tilhørende garasje, carport og uthus. Én frittliggende bolig per eiendom (§ 5).
- Maksimalt 3 utleieforhold eller hybler innenfor samme boenhet, med intern forbindelse (§ 5).
- Minste tillatte nettoareal for enebolig er 700 m². Tomten er 701,9 m², altså akkurat over grensen (§ 6.1).

2.2 Utnyttelse og høyder

Maks BYA er 22 % av netto tomteareal (§ 8), som gir 154,4 m² på denne tomten. Høydene er fastsatt i § 9:

Bygning	Maks mønehøyde	Maks gesimshøyde	Flatt tak, maks gesims	Maks totalhøyde
Bolighus	9,0 m	6,5 m	7,0 m	10,5 m
Garasje og carport	4,5 m	3,0 m	3,0 m	-
Uthus og boder	3,0 m	2,5 m	3,0 m	-

Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ingen terrenginngrep tillates bare for å oppnå større høyde enn naturlig topografi gir. Antall etasjer er ikke tallfestet i planen: høydene er den bindende grensen. Den tidligere byggesaken på tomten omfattet tre plan.

2.3 Byggegrenser

- Mot vei: 15 m fra midtlinje kommunal vei der plankartet ikke viser egen byggegrense (kommuneplan § 6.1). Plankartet til 2014002 bør sjekkes for denne tomten spesifikt.
- Garasje og carport inntil 50 m²: minst 5 m fra eiendomsgrense til regulert veigrunn ved vinkelrett utkjøring, eller 1,5 m ved parallell utkjøring (§ 7.4).
- Mot nabogrense: fyllingsfot minst 1,0 m fra nabogrense. Terrengmurer maks 1,5 m, og 2,0 m mot kommunal vei ved godkjenning (§ 7.1).
- Frisiktsoner ved avkjørsel: gjerde og mur maks 0,5 m høyde (§ 7.5).

2.4 Parkering, uteoppholdsareal og overvann

- 2 parkeringsplasser og minst 36 m² BYA per boenhet, opparbeidet før ferdigattest (§ 11).
- Minst 150 m² uteoppholdsareal per boenhet, minst tre firedeler på terreng. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes (§ 10).
- Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn. Blågrønn faktor skal være minst 0,7 (§ 14). Merk at dette er lavere enn kommuneplanens generelle 0,8, men reguleringsplanens tall gjelder for denne tomten.
- Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk (§ 7.3).

3. Arealberegninger

Beregnet av Konsepthus AS 13.08.2026 for prosjektert ny situasjon på tomten.

Post	Areal	Kommentar
Tomtens bruttoareal	701,9 m²	Ingen fratrekk for vei eller hensynssone
Maks BYA (22 %)	154,4 m²	Jf. reguleringsplan § 8
BRA ny situasjon, plan 0	39,9 m²	
BRA ny situasjon, plan 1	105,6 m²	
BRA ny situasjon, plan 2	62,1 m²	
BRA ny situasjon totalt	207,6 m²	Over tre plan
Uteoppholdsareal på terreng	463,6 m²	98 % av MUA
Uteoppholdsareal på terrasse	11,1 m²	2 % av MUA
MUA ny situasjon	474,7 m²	Mot krav på 150 m²

Uteoppholdsarealet er mer enn tre ganger kravet i planen, og gir god margin selv om areal brattere enn 1:3 må trekkes fra.

4. DOK-analyse og plananalyse for teigen

4.1 Grunnforhold og naturfare

- Løsmasser: bart fjell i overflaten. Infiltrasjon i grunnen er vurdert som uegnet.
- Radon: moderat til lav aktsomhet.
- Ingen registrerte soner for kvikkleire, skred, steinsprang eller flomskred i DOK-datasettene.
- Ingen stedsspesifikk geoteknisk grunnundersøkelse er funnet for selve teigen. Nærliggende NADAG-punkter er mangelfulle eller knyttet til Follobane-prosjektet.
- Ingen treff for kraftledninger, nettanlegg eller fjernvarmekonsesjon.

4.2 Terreng

Ingen av analysedokumentene inneholder faktiske koter eller høydedata. Planbestemmelsene krever likevel at bebyggelsen tilpasses naturlig topografi, med maks terrengmurhøyde 1,5 m, 2,0 m mot vei. Den tidligere byggesaken bekrefter bratt terreng med fjell i dagen og sterkt fall mot Nordliveien. Dette bør dokumenteres med egen høydemodell før videre prosjektering, siden garasjen skal legges i tomtens lavpunkt.

4.3 Nye forhold fra kommuneplan 2026-2037

Sone	Type	Areal på tomten	Betydning
H320_2	Flomfare	48,2 m²	Ligger i lavpunktet mot veien, der garasje og avkjørsel er planlagt

Sone	Type	Areal på tomten	Betydning
H110	Nedslagsfelt drikkevann	701,9 m ²	Hele tomten. Kan gi restriksjoner på avløp og forurensende tiltak
H570_1	Kulturmiljø	Ikke bekreftet	Nevnt generelt i plan og kommuneplan, ikke verifisert for denne teigen

Sonene kommer fra kommuneplanens arealdel som trådte i kraft 17.06.2026, og er ikke omtalt i den eldre byggesaken eller i Tomtlys tomteanalyse av 9. juni 2026, som bygger på eldre plandata. De bør bekreftes direkte med Nordre Follo kommune.

4.4 Eiendom og naboforhold

- Tomten ligger i en klynge av fem mindre eneboligteiger: 244/233, 244/363, 244/944, 244/945 og 250/32.
- Ingen eksisterende bebyggelse på teigen.
- Servitutter og heftelser er ikke bekreftet i dette materialet. Grunnbokskrift bør bestilles separat.

5. Tidligere byggesak (21/08874) og status på vann og avløp

En tidligere søknad om enebolig med garasje i sokkel, med Hedalm Anebyhus AS som tiltakshaver og ARR Arkitekter AS som ansvarlig søker, ble fremmet for tomten i 2021-2022. Materialet i prosjektmappen er søknadsvedlegg, ikke vedtaksbrevet, så det endelige utfallet går ikke fram og bør sjekkes i kommunens saksinnsyn.

Nøkkeltall fra den tidligere søknaden	Areal	Andel av tomt
Tomt	702 m ²	-
Maks BYA (22 %)	154,4 m ²	22 %
Søkt BYA	138,9 m ²	19,8 %
Søkt BRA over tre etasjer	303,9 m ²	43,3 %
Uteoppholdsareal	359 m ²	-

- Bygningen var planlagt i tre plan: sokkel og garasjeplan 63,2 m², 1. etasje 122,9 m² og 2. etasje med takterrasse 117,8 m².
- Adkomst: avkjøringstillatelse gitt, snuplass 4 m bredde, frisiktsone 3 × 30 m.
- Flom og skred ble uttrykkelig krysset av som «nei» i søknadsblanketten. Merk motsetningen til den nye flomfaresonen i kapittel 4.3.

5.1 Vann og avløp

Eiendommen er eller skal være tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp, med et definert VA-tilknytningspunkt. Overvann er hovedtemaet i saken og er detaljert utredet.

- Kommunal overvannsledning Ø110 mm ligger i Nordliveien.
- Fritt påslipp av overvann til kommunalt nett ble avslått av kommunens VA-avdeling. All dimensjonerende nedbør, 20-årsregn med 50 % klimafaktor, skal håndteres på egen grunn.
- Løsning fra Norconsult: fordrøyningsmagasin under parkeringsplassen på ca. 2 m³, med strupet overløp på maks 4 l/s til kommunal ledning. Det ble søkt dispensasjon for dette begrensede påslippet 14.12.2022.
- Krav om minst 4,0 m horisontal avstand fra kommunal ledning til fundament på ny bebyggelse, inkludert garasje og støttemurer.
- Blågrønn faktor i det tidligere prosjektet var 1,74, godt over minstekravet på 0,7.
- Tilstrekkelig slokkevann er bekreftet tilgjengelig av kommunen.
- Nøyaktig dimensjon og dybde på vann- og spillvannsledningene er ikke dokumentert, og bør etterspørres hos kommunens VA-avdeling.

Overvannsløsningen fra den tidligere saken er allerede tilpasset fjellgrunn uten infiltrasjon, og kan brukes som utgangspunkt for det nye prosjektet.

6. Veinorm: krav til avkjørsel og garasje

Nordre Follo kommunes veinorm, vedtatt 08.06.2020, gir konkrete krav som er direkte relevante siden garasjen planlegges i tomtens lavpunkt, nærmest veien.

- Avkjørselen skal ligge vinkelrett på veien, bredde 4,0 m for bolig, radius minst 4 m.

- Avkjørselen skal ikke ligge høyere enn veikanten, og skal ikke lede overvann, søle eller grus ut på veien.
- Lengdeprofil: de første 2 m fra veikant skal falle 2,5 % vekk fra veien, deretter 3,5 m overgangskurve med maks 5 %, videre forløp maks 12,5 % (1:8).
- Maks én avkjørsel per eiendom. Kryssing av veigrøft krever rør på minst Ø200 mm, og gjenfylling av grøft er ikke tillatt.
- Asfalt eller grus de første ca. 3 m inn i avkjørselen, ikke belegningsstein.
- Frisikt for atkomst- eller boligvei med antatt fartsgrense 30-40 km/t: 30 m langs veien og 3 m inn i avkjørselen. Dette stemmer med frisiktsonen 3 × 30 m i den tidligere byggesaken. Faktisk fartsgrense og veiklasse bør bekreftes med kommunen.
- Retningstall for privat garasje og parkering: 2,5 × 5 m per plass, 6 m manøvreringsareal foran, maks 5 % stigning, 1 m avsatt til snøopplag.

7. Husmodellene som er vurdert

Sju husmodeller fra fem leverandører er tegnet inn på tomten med avkjørsel og to parkeringsplasser. Tall og priser er hentet fra leverandørenes egne nettsider 13.08.2026. BYA parkering er satt til 36 m² der parkeringen ikke er integrert i boligen, jf. kravet i § 11. Alle sju ligger innenfor maks BYA på 154,4 m².

Leverandør	Modell	BYA bolig	BYA park.	BYA totalt	Av 22 %	BRA	Utleiedel	Sov	Bad	Etg	Pris fra
Hedalm Anebyhus	Skogly	80,5	36	116,5	16,6 %	136,9	Nei	3	2	2	3 538 000
ABChus	Arwen for skrå tomt	100,8	36	136,8	19,5 %	167,3	Ja	4	3	2	5 443 000
ABChus	Vindy for skrå tomt	63,1	36	99,1	14,1 %	105,0	Nei	3	2	2	3 864 000
Mesterhus	Signatur 308	103,0	36	139,0	19,8 %	140,0	Nei	4	2	2	5 860 000
Mesterhus	Slettnes	116,0	integrert	116,0	16,5 %	234,6	Nei	5	3	3	8 470 000
Selbuhus	Børsjøen 1 for skrå tomt	145,0	integrert	145,0	20,7 %	204,3	Nei	3	1 + WC	3	3 590 000
Blink Hus	Kongsvik med saltak	81,0	36	117,0	16,7 %	126,9	Ja	4	2	2	4 600 000

Merknader: Skogly er oppgitt som fra-pris, og prisen inkluderer ikke grunnmur. ABChus-prisene er nøkkelferdig, med 3 142 000 kr (Arwen) og 2 062 000 kr (Vindy) for ferdig utvendig. Mesterhus-prisene varierer etter forhandler. Selbuhus-prisen dekker bare huset: fundament og grunnmur kommer på 1 000 000 kr, og innredning av loft og sokkel inkludert elektro på 2 000 000 kr. Den laveste husprisen gir derfor ikke det laveste totalbudsjettet. Blink Hus inkluderer grunnmur, og Kongsvik er den andre modellen med utleiedel.



Skogly, Hedalm Anebyhus



Arwen for skrå tomt, ABChus



Vindy for skrå tomt, ABChus



Signatur 308, Mesterhus



Slettnes, Mesterhus



Børsjøen 1, Selbuhus



Kongsvik med saltak, Blink Hus

Husmodellene visualisert på Nordliveien 15. Situasjonsplan i 1:500 finnes for hver modell.

8. Kostnadsbilde

Alle husmodellene får det samme kostnadsgrunnlaget utenom selve husprisen. Grunnarbeidene er priset for denne tomten, med utvendig VA og overvannstiltak inkludert, og er satt høyere enn på en normal tomt fordi grunnen er bart fjell og faller bratt mot Nordliveien. Gebyrene er hentet fra Nordre Follo kommunes gebyrregulativ og gebyrliste for 2026.

Post	Beløp	Kilde
Tomt	3 000 000	Prisantydning
Dokumentavgift, 2,5 %	75 000	Av kjøpesum
Grunnarbeider og utvendig VA, inkl. overvannstiltak	1 100 000	Priset for tomten
Byggesaksgebyr enebolig	44 000	Gebyrregulativ 2026 § 2-3
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak	5 200	Gebyrregulativ 2026 § 2-1
Registreringsgebyr, første bruksenhet	1 400	Gebyrregulativ 2026 § 2-1
Tilknytningsgebyr vann	9 200	Gebyrliste 2026
Tilknytningsgebyr avløp	9 200	Gebyrliste 2026
Frakt fra fabrikk	60 000	Estimat
Byggestrøm og strømtilførsel	45 000	Estimat
Uavhengig kontroll, våtrom og lufttetthet	10 000	Estimat
Sum utenom hus	4 359 000	

Totalbudsjett per husmodell, med huspris og eventuell grunnmur lagt til:

Husmodell	Huspris	Grunnmur og innredning	Totalbudsjett
Skogly, Hedalm Anebyhus	3 538 000	300 000	8 197 000
Vindy for skrå tomt, ABChus	3 864 000	inkludert	8 223 000
Arwen for skrå tomt, ABChus	5 443 000	inkludert	9 802 000
Kongsvik med saltak, Blink Hus	4 600 000	inkludert	8 959 000
Signatur 308, Mesterhus	5 860 000	inkludert	10 219 000
Børsjøen 1, Selbuhus	3 590 000	3 000 000	10 949 000
Slettnes, Mesterhus	8 470 000	inkludert	12 829 000

Verdianslagene er satt per husmodell, i kr per m² BRA for nybygd enebolig i Oppegård. Satsen varierer med boligtype og størrelse. Slettnes er satt til en samlet verdi på 15 000 000 kr, som gir en avrundet kvadratmeterpris på 64 000, og Børsjøen 1 ligger lavest på 60 000 fordi mye av arealet der er sokkel og loft. Skogly, Arwen og Kongsvik står på 72 000, som var utgangspunktet for alle modellene, og er ikke bekreftet. Anslagene er veiledende og er ikke verddivurderinger.

Husmodell	BRA	kr per m ²	Estimert verdi	Totalbudsjett	Differanse
Arwen for skrå tomt, ABChus	167,3	72 000	12 045 600	9 802 000	+2 243 600
Slettnes, Mesterhus	234,6	64 000	15 000 000	12 829 000	+2 171 000
Skogly, Hedalm Anebyhus	136,9	72 000	9 856 800	8 197 000	+1 659 800
Kongsvik med saltak, Blink Hus	126,9	72 000	9 136 800	8 959 000	+177 800
Børsjøen 1, Selbuhus	204,3	60 000	12 258 000	10 949 000	+1 309 000
Signatur 308, Mesterhus	140,0	76 000	10 640 000	10 219 000	+421 000
Vindy for skrå tomt, ABChus	105,0	78 000	8 190 000	8 223 000	-33 000

Vindy er den minste modellen, og med tomteprisen på 3 000 000 kr går den i null: differansen er 33 000 kr i minus, og kvadratmeterprisen som må oppnås for å dekke totalbudsjettet er 78 314 kr mot anslaget på 78 000. Modellen er tatt med fordi den legger minst beslag på tomten og gir størst uteoppholdsareal, ikke fordi den gir høyest verdiskaping.

9. Åpne spørsmål og anbefalte neste steg

- Avklar med Nordre Follo kommune hvordan flomfaresone H320_2 og drikkevannssikringssone H110 skal håndteres for tiltaket. Høyest prioritet, siden garasjen legges i lavpunktet.
- Sjekk plankartet til 2014002 for konkret byggegrense mot Nordliveien, og om tomten er merket med hensynssone for kulturmiljø H570_1.
- Innhent oppdatert høydemodell eller nøyaktig terrengoppmåling. Ingen av dokumentene gir faktiske koter.
- Bestill grunnboksutskrift for å avklare eventuelle servitutter eller heftelser.
- Hent det formelle utfallet av den tidligere byggesaken (21/08874 / BYGG-21/01026) fra kommunens saksinnsyn.
- Bekreft fartsgrense og veiklasse for Nordliveien for å låse riktig frisisikringskrav i veinormens tabell 4.
- Avklar minste avstand mellom avkjørsler og mellom avkjørsel og vegkryss direkte med kommunens vei- og planavdeling.
- Sjekk kommunens ledningskart for nøyaktig plassering og dimensjon på vann- og spillvannsledninger. Dette er ikke del av DOK-datasettet.
- Vurder om støyutredning etter T-1442/2021 er nødvendig. Reguleringsplanen har ingen egne støyregler, så kommuneplanens generelle krav gjelder.

10. Kilder

- Områderegulering 2014002 Frittliggende småhusbebyggelse, bestemmelser
- Kommuneplan Nordre Follo 2026-2037 (KPLAN2026), bestemmelser med retningslinjer
- KPLAN2026: forhold som avklares og belyses i reguleringsplaner
- DOK-analyse for området, 12.08.2026
- Plananalyse for teig av 3207-244/944, Geodata AS, 12.08.2026
- Arealberegninger Nordliveien 15, Konseptus AS, 13.08.2026
- Tomtly tomteanalyse Nordliveien 15, 9. juni 2026
- Tidligere byggesak 21/08874 (BYGG-21/01026), 11 søknadsvedlegg
- Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020
- Husmodell-sammenligning Nordliveien 15, med leverandørenes nettsider som kilde
- Planregister: arealplaner.no/3207, planidentifikasjon 2014002 og KPLAN2026
- Gebyrregulativ for byggesak 2026, Nordre Follo kommune, §§ 2-1 og 2-3
- Gebyrliste 2026, Nordre Follo kommune, tilknytningsgebyr vann og avløp

Dette dokumentet oppsummerer innholdet i de nevnte kildene. Det er ikke en juridisk vurdering eller en ferdig byggesaksvurdering, og punktene i kapittel 8 bør avklares med kommunen og relevante fagkonsulenter før innsending av søknad. Tomtly er en analyseplattform og markedsføringskanal, ikke et eiendomsmeglingsforetak.

Tomtly (NOPS AS, org.nr 933 819 086) · hey@nops.no · 40 60 39 08 · tomtly.no