

TOMTEANALYSE

Nordliveien 15

NORDRE FOLLO

702 m²

%-BYA 22%

GNR 244 / BNR 944

82 DOK-datasett

Dette er en 702 m² tomt regulert for én frittliggende enebolig eller tomannsbolig i Nordre Follo. Du kan bygge et hus på maksimalt 154 m² (22% BYA), med gesimshøyde på 6,5 m og mønehøyde på 9,0 m. En ny kommuneplan (i kraft 17.06.2026) legger en flomfaresone og en sikringssone for drikkevann over deler av tomten – dette bør avklares med kommunen før kjøp.

TOMTESTØRRELSE

702 m²

registrert areal

MAKS BYA

22%= 154 m² tillatt

GESIMSHØYDE

6,5 m

maks veggtopp

MØNEHØYDE

9 m

maks taktopp

Flomfaresone dekker deler av tomten

En ny kommuneplan, i kraft fra 17.06.2026, legger en flomfaresone (H320_2) over ca. 48 m² av tomten – nettopp i lavpunktet mot veien, der avkjørsel og garasje normalt planlegges. Dette var ikke kjent da en tidligere byggesak konkluderte med «ikke flomutsatt». Bør avklares med kommunen før prosjektering.

Hele tomten ligger i drikkevanns-nedslagsfelt

Samme kommuneplan legger en sikringssone for drikkevann (H110) over hele tomten. Dette kan gi restriksjoner på avløpsløsninger og andre forurensende tiltak, og bør sjekkes med kommunen.

Enkel regulering – klare byggeregler

Tomten har en vedtatt områderegulering (2014002) med presise grenser for hva du kan bygge. Du vet nøyaktig hvor mye plass huset kan ta opp (154 m²), hvor høyt det kan være, og hva som kreves av parkering og uteoppholdsareal.

Kun én bolig tillatt – stabil bomiljø

Bestemmelsene tillater bare én enebolig eller tomannsbolig på tomten, med inntil 3 utleieforhold. Det betyr ikke tett bebyggelse rundt deg.

Liten tomt krever nøye planlegging

Med 702 m² må du avsette minst 150 m² til uteoppholdsareal og 36 m² til parkering (2 plasser). Det gjenstår ikke så mye frirom rundt huset. Planlegg nøye før du bygger.

Terrengmurer er strengt regulert

Tomten har bratt terreng med fjell i dagen. Du kan maksimalt bygge murer på 1,5 m høyde (2,0 m mot vei). Større terrenginngrep og sprengning tillates ikke, så huset må tilpasses naturlig topografi.

Kulturminne i området – sjekk bevaringsplikt

Det er en hensynssone for kulturmiljø (H570_1) nevnt i planene, men ikke bekreftet om den faktisk berører denne teigen. Bør avklares med kommunen før kjøp.

Grunnen er stabil å bygge på

Tomten er bart fjell. DOK-dataene viser ingen registrerte soner for kvikkleire, skred, steinsprang eller flomskred, og radonaktsomheten er moderat til lav.

Naturfare og grunnforhold – 14 funn av 82 sjekkede datasett

Følgende registrerte datasett har funn på eller nær eiendommen. Dette betyr ikke nødvendigvis at tomten ikke kan bebygges, men at det bør undersøkes nærmere før kjøp eller byggesøknad.

- Matrikkelen – Adresse
- Matrikkelen – Eiendomskart teig
- Barnetråkk – aggregert
- Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell
- Løsmasser
- Marin grense
- Mulighet for marin leire

- Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)
- Radon aktsomhet
- FKB-AR5 (arealressurskart)
- Kart over grå arealer
- REGINE enhet (nedbørfelt)
- Nasjonalt grunnkart for arealanalyse
- Flom aktsomhet Nordre Follo

● Kommuneplanens arealdel – NORDRE FOLLO (i kraft fra 17.06.2026)

Nordre Follo fikk en oppdatert kommuneplan 17.06.2026, som avløser planen fra 2023–2035 og innfører nye hensynssoner for flomfare og drikkevannsbeskyttelse i deler av kommunen – inkludert denne tomten (se kapittel 01). Hovedtrekkene for småhusområder videreføres: fortetting rundt Ski stasjon og Kolbotn sentrum, skog og friområder bevares, og god kollektivdekning gir lavere parkeringskrav enkelte steder.

Maks BYA bolig: 22–30%

Maks gesimshøyde: 8–12 m

Maks etasjer: 2–4 (bolig), 5–8 (sentrum)

Parkering: 0,5–1,5 plasser/boenhet

KI-TOLKNING – 0217-2014002 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Planen tillater 22% BYA av netto tomteareal. Maksimal gesimshøyde er 6,5 m og mønehøyde 9,0 m for bolighus. Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig – tomten er på 702 m², altså akkurat over grensen. Det kreves minimum 150 m² uteoppholdsareal og 2 parkeringsplasser per boenhet.

Maks BYA
22%

Gesimshøyde
6,5 m

Mønehøyde
9 m

Viktige bestemmelser

- › Kun enebolig eller tomannsbolig med tilhørende garasje, carport og uthus – én frittliggende bolig per eiendom (§5)
- › Maksimalt 3 utleieforhold/hybler innenfor samme boenhet, med intern forbindelse (§5)
- › Minst 80% av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk (§7.3)
- › Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi – større sprengningsarbeider tillates ikke (§7.1)
- › Maksimal høyde på terrengmur 1,5 m, avstand til nabogrense minimum 1,0 m fra fyllingsfot (§7.1)
- › Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, blågrønn faktor (BGF) minimum 0,7 (§14)
- › Frisiktkrav gjelder ved avkjørsel til offentlig vei – gjerde/mur maksimalt 0,5 m høyde innenfor frisiktsone (§7.5)

Tomtedeling

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og 1000 m² for tomannsbolig. Tomten skal ha hensiktsmessig form tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse (§6).

KI-TOLKNING – REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Planen setter fast tillatt utnyttelsesgrad på 22% BYA og maks mønehøyde 9 meter for bolig. Det kreves minimum 36 m² BYA til garasje/carport per boenhet (2 parkeringsplasser). Referanseareal for BYA er netto tomteareal.

Maks BYA
22%

Mønehøyde
9 m

Viktige bestemmelser

- › Fast tillatt utnyttelsesgrad på 22% BYA for bygningenes fotavtrykk (§8)
- › Maks tillatt mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6,5 m for bolig, lavere for garasje og uthus (§9)
- › Minimum 36 m² BYA påkrevd til garasje/carport per boenhet, 2 parkeringsplasser (§11)
- › Byggegrense mot vei 15 m fra midtlinje kommunal vei der plankartet ikke viser egen byggegrense (kommuneplan §6.1)
- › Garasje/carport inntil 50 m²: minst 5 m fra eiendomsgrense ved vinkelrett utkjøring, 1,5 m ved parallell utkjøring (§7.4)

Tomtedeling

Ingen egen fradeling er aktuell for denne enkelttomten – bestemmelsene over gjelder bebyggelse på eksisterende teig 244/944.

Vil du gå videre med denne tomten?

Book et møte med Tomtly – vi går gjennom mulighetene på akkurat din tomt, avklarer flomsonen og lager en skisse på kart. Pris: kr 2 000 inkl. møte, skisse og mulighetsstudie.

Telefon
40 60 39 08

E-post
hey@nops.no

Nettside
tomtly.no

Møte + skisse + mulighetsstudie – kr 2 000,–