

Arealberegninger –

Konsepthus AS | Tegnebuu, ved – 19.09.2026
Gnr/bnr Indre Østfold kommune. Grunnlag for delesøknad – tallene korresponderer med vedlegg F1, D1-D7.

	DAGENS EIENDOM (før deling)	PARSELL A (reste gnr/bnr)	PARSELL B (ny grunneiendom)
--	-----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Beregning BYA			
Tomtens areal (bruttoareal)	1150.2	600.0	550.2
Fratrekk areal avsatt til vei/felles avkjørsel (jf. reguleringsplanen)	76.0	0.0	76.0
Netto areal avsatt til boligbebyggelse	1074.2	600.0	474.2
Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA (reguleringsplanens § 3 b)	20.0%	20.0%	20.0%
Maks tillatt BYA innenfor netto areal	214.8	120.0	94.8

Faktisk / planlagt bebyggelse (BYA-grunnlag)			
Eksisterende enebolig (blir stående på parsell A)	83.9	83.9	0.0
Eksisterende garasje/uthus (blir stående på parsell A)	36.0	36.0	0.0
Potensiell ny enebolig med integrert carport (parsell B)	0.0	0.0	76.0
Biloppstillingsplass på terreng, ny (parsell B)	0.0	0.0	18.0
Sum BYA	119.9	119.9	94.0
Faktisk utnyttelsesgrad %-BYA (av netto areal)	11.2%	20.0%	19.8%
Margin til tillatt BYA (kvm)	94.9	0.1	0.8

Beregning BRA			
Eksisterende enebolig BRA (BRA-i 123 + BRA-e 24, jf. salgsoppgave)	147.0	147.0	0.0
Eksisterende garasje/uthus BRA	36.0	36.0	0.0
Potensiell ny enebolig BRA, inkl. integrert carport (parsell B)	0.0	0.0	106.0
Sum BRA	183.0	183.0	106.0

Beregning MUA (minste uteoppholdsareal)			
MUA-areal på terreng (jf. vedlegg D5-Utomhusplan)	673.0	377.0	296.0
Krav til minste MUA (kommuneplanens § 5.2.6, boenhet > 100 kvm BRA)		150.0	150.0
Margin til krav (kvm)		227.0	146.0

Merknader

- Vei-/felles avkjørselsareal (76 kvm) inngår i parsell B sitt bruttoareal (550,2 kvm), men holdes utenfor ved beregning av %-BYA, jf. reguleringsplanen.
- Biloppstillingsplass på terreng regnes med i BYA på lik linje med garasje, jf. reguleringsplanens § 3 b (BYA iht. NS 3940 pkt. 6.1).
- Alle arealer er hentet fra vedlagt delekart (D1-D7) og salgsoppgaven, og er foreløpige inntil oppmålingsforretning er gjennomført.