Vedlegg F1

Tiltak: Tilbygg, bruksendring, fasadeendring og ny garasje
Tiltakshaver:
Tiltaksadresse: Rugdeveien Hvalstad
Gbnr.:

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvik Vei 11, 1459 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 17.09.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Tilbygg, bruksendring og ny garasje

Bakgrunn

Det søkes om tilbygg til den ene boligdelen av en vertikaldelt tomannsbolig på eiendommen i Asker kommune. Tomannsboligen ble oppført i 1956. Formålet med tiltaket er å gi boligdelen mer og bedre egnede oppholdsrom, herunder flere soverom i 1. etasje og kjeller, ny stue i 2. etasje og mer oppbevaring i kjelleren, samt å erstatte eksisterende garasje og uthus med en ny dobbelgarasje. Tiltaket omfatter tilbygg på nordsiden av boligen i forlengelse av gavlen, et mindre tilbygg med inngangsparti på østsiden, bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel, mindre fasadeendringer, samt riving av eksisterende garasje, uthus og takoverbygg og oppføring av en ny frittstående dobbelgarasje.

Kommuneplan og reguleringsplan

Eiendommen omfattes av tre gjeldende arealplaner: kommuneplanens arealdel for Asker 2023–2035 (planid 2020100, vedtatt 13.06.2023), kommunedelplan for E18-korridoren Slependen–Drengsrud (planid 02202016014, vedtatt 08.11.2016), og reguleringsplan for Vakås Borettslag (planid 02202, vedtatt 12.05.1949). Eiendommen ligger i et boligområde avsatt til spesielle boligområder (SB) i kommuneplanens arealdel, og til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen fra 1949.

Planstatus

Kommunedelplanen for E18 fastsetter i bestemmelse 2.1.1 at kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved behandling av søknader innenfor formål boligbebyggelse. Kommunedelplanen medfører derfor ingen egne materielle krav for dette tiltaket utover det som følger av kommuneplanen.

Reguleringsplanen fra 1949 gjelder fortsatt for eiendommen. Der reguleringsplanen har egne bestemmelser om utnyttelse, høyder og avstander, skal disse i utgangspunktet legges til grunn, mens kommuneplanens bestemmelser gjelder utfyllende der reguleringsplanen er taus, og kan overstyre reguleringsplanens bestemmelser der disse er mindre restriktive enn kommuneplanens. Se nærmere vurdering under Utnyttelsesgrad og Høyder og avstander.

Dispensasjoner

Det søkes ikke om noen dispensasjoner i forbindelse med tiltaket.

Tegningsgrunnlag

Søknaden baserer seg på sist godkjente tegninger fra 1956 (standardtegning for hustypen), samt nye tegninger av omsøkt tiltak, tegnet av Konsepthus AS | Tegnebua.

Beskrivelse av tiltaket

Tilbygg

Hovedtilbygget oppføres som en direkte forlengelse av gavlen mot vei. Tilbygget utvider bygningen med 4,3 m i lengderetningen, og har et bebygd areal på 33,9 m². Tilbygget beholder samme gesimshøyde, mønehøyde og takvinkel som eksisterende bolig, slik at formspråket videreføres helt, og nye vinduer har samme størrelse og utforming som eksisterende. Tilbygget gir plass til ny bod og soverom i kjeller, to nye soverom i 1. etasje og ny stue i 2. etasje. I 2. etasje etableres en veranda integrert i tilbygget, med en balkong som fortsetter langs fasaden foran eksisterende bygningskropp. Balkongen forlenges langs fasaden på Rugdeveien i en separat søknad. I tillegg oppføres et mindre tilbygg på 5,5 m² i 1 etasje, for å gi et større inngangsparti. Det etableres en altan over dette tilbygget. I stuen i 2. etasje settes det inn peisovn mot eksisterende gavl, med pipe som føres som et rør rett opp fra ovnen og ut gjennom taket.

Bruksendring

I kjelleren bruksendres matbod, vedbod og deler av hobbyrom fra tilleggsdel til hoveddel for å kunne godkjennes som oppholdsrom.

Fasadeendring

Mot vest etableres en ny terrassedør fra kjellerstuen ut til hagen. På østfasaden i kjeller fjernes vinduet i gang/trapperom, og vinduet på badet blir mindre som følge av utbyggingen av inngangspartiet i etasjen over. I 1. etasje etableres et større vindu på et soverom for å gi bedre dagslys, vinduet får samme størrelse som vinduet ved siden av og følger eksisterende vindusrytme. Det etableres også et mindre vindu på WC i 1. etasje. I 2. etasje settes det inn en ny terrassedør fra spisestuen ut til verandaen mot vest, og vinduene i spisestuen byttes ut med litt større vinduer, lik de i etasjen under, for mer lysinnslipp. På østfasaden utvides eksisterende kjøkkenvindu litt i bredden, og det settes inn en ny terrassedør fra kjøkkenet ut til altanen over inngangspartiet.

Garasje

Eksisterende garasje, uthus og takoverbygg rives, til sammen 37,2 m² BYA. Det oppføres en ny frittstående dobbelgarasje på 36 m². Garasjen har plass til arbeidsbenk og oppbevaring, og får to avlange vinduer i vestgavlen.

Alle endringer fremgår av vedlagte tegninger.

Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger på Hvalstad i Asker kommune, med adkomst fra Rugdeveien. Boligen er del av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1956, med frittliggende garasje og uthus på eiendommen. Eiendommen grenser til boligeiendommer på alle sider, herunder Rugdeveien som ligger vegg i vegg med den aktuelle boligdelen.

Estetisk redegjørelse etter PBL § 29 om utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Tilbygget oppføres som en direkte forlengelse av gavlen, med samme takform, materialbruk og formspråk som eksisterende bolig. Plasseringen viderefører boligens eksisterende formspråk og bevarer den smale bygningskroppen, som gir gjennomgående lys i boligen og mindre mørke arealer i midten, og speiler samtidig plasseringen av tilbygget på naboeiendommen Rugdeveien som ligger vegg i vegg med den aktuelle boligdelen. Kommuneplanens bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse i SB-områder stiller krav om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form. Den valgte løsningen, med en konsistent forlengelse av gavlen, ivaretar dette, samtidig som den bevarer boligens grunnform og smale bygningskropp. Fasadeendringene er mindre og endrer ikke boligens hovedinntrykk. Vindusstørrelser er bevisst valgt med hensyn til eksisterende vindusstørrelser på boligen, sett sammen med tomannsboligen i sin helhet. Den eksisterende konspetet med mindre og færre vinduer på østsiden, som skaper en mer skjermet fasade, og større og flere vinduer på vestsiden, som gir en mer åpen fasade, videreføres i ny situasjon. Naboen i den andre boenheten ønsker

tilsvarende balkong langs vestfasaden, og dette omsøkes i en separat søknad. Dette gir et helhetlig uttrykk på tomannsboligen.

Den nye garasjen oppføres med møneretning motsatt av boligen, tilsvarende de øvrige tomannsboligene med samme formspråk på rekken innenfor reguleringsplanen, som har en dobbelgarasje med møneretning øst/vest. Vi forstår reguleringsplanens byggeflukt som et uttrykk for bygningenes forhold til hverandre, både i plassering og retning. Ved det omsøkte tiltaket bringes eiendommen dermed mer i flukt med de nærliggende eiendommene enn dagens situasjon. Se kart under, som viser retning og plassering i forhold til naboene. Tiltaket vurderes samlet å oppfylle kravene til god estetisk utforming etter pbl. § 29-2.



Kartutsnittet viser et utsnitt av området regulert til Vakås borettslag, og illustrerer hvordan tiltaket bringer eiendommen mer i samsvar med de øvrige boligene på samme rekke.

Høyder og avstander

Tilbyggets gesimshøyde er 6,0 m og mønehøyde 6,93 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, godt innenfor reguleringsplanens § 3, som setter en grense på 7 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde for våningshuset. Oppholdsrom i det nye tilbygget får en romhøyde på minimum 2,4 meter, som tilfredsstiller TEK17s krav til oppholdsrom. Romhøyden i den bruksendrede delen av kjelleren er 2,0 meter, dette tilfredsstiller DIBKs retningslinjer for bruksendring til oppholdsrom i eldre boliger oppført før 2011.

Hovedtilbygget ligger 10,6 m fra eiendomsgrensen mot vei og 15,3 m fra senterlinjen av Rugdeveien, godt innenfor reguleringsplanens krav om minst 6 m til eiendomsgrense og 8 m til senterlinje vei.

Det mindre tilbygget for inngangsparti og den nye garasjen ligger begge med 6 m avstand til nabogrense mot øst, i tråd med reguleringsplanens krav. Garasjens avstand til eiendomsgrensen mot vei er derimot 1 m. Reguleringsplanen åpner for at garasjer kan plasseres inntil nabogrense uten vindusrett mot nabo, forutsatt minst 8 m avstand til nabobebyggelse. Kommuneplanens bestemmelse 13.5.1 tillater i tillegg at en frittliggende garasje plasseres helt ned mot 1 m fra grensen mot vei, så lenge innkjøringen ikke er parallell med veien. I dette tilfellet er innkjøringen lagt på motsatt side av garasjen, med en stor snuplass godt inne på egen tomt, og faller dermed utenfor kravet som gjelder parallell innkjøring. Garasjen oppfyller også de andre vilkårene i bestemmelsen: tillatt høyde, størrelse og avstand til bolighuset overholdes, den kommer

ikke i konflikt med vann- og avløpsledninger, og den inneholder ingen rom for varig opphold. Garasjen ligger dessuten 8 m fra nabobebyggelse.

Boenheten er del av en vertikaldelt tomannsbolig, hvor eiendomsgrensen går inntil skillet mot den andre boenheten. Det er derfor innhentet signert avstandserklæring fra naboeiendommen se vedlegg Q4-Avstandserklæring.

Avstand til bebyggelse mot øst (Rugdeveien – bør etter vår vurdering ikke kreve dispensasjon fra § 5
Reguleringsplanens § 5 krever minst 20 meter avstand mellom bebyggelse på naboeiendommer. Bebyggelsen på Rugdeveien mot øst ligger nærmere enn dette, men vi mener bestemmelsen ikke kommer til anvendelse på dette forholdet.

Rugdeveien reguleres av en egen plan for Vogellund (stadfestet 02.03.1960), en helt annen og nyere reguleringsplan enn den som gjelder for Rugdeveien (Vakås Borettslag, stadfestet 1949). Vogellund - planen har ingen bestemmelse om avstand mellom bygninger, kun krav til gesimshøyde, uthusstørrelse og takvinkel. Boligen på Rugdeveien ble oppført i 1956, mens bebyggelsen på Rugdeveien ørst kom i 1968, tolv år senere, og under en plan som på det tidspunktet ikke engang eksisterte da Vakås-planens § 5 ble vedtatt i 1949.

Til øvrige naboeiendommer som ligger innenfor samme reguleringsplan er avstanden til boligbebyggelsen over 20 meter, og vi mener kravet dermed er tilstrekkelig ivaretatt der det faktisk er relevant, altså mellom eiendommer planen selv regulerer forholdet mellom. Tiltaket overholder alle andre avstandskrav i bestemmelsen, som kravet til minst 6 meter avstand til nabogrense, som her er høyere enn det som normalt kreves. Hensynene bak avstandsbestemmelsen, å sikre lys, luft og åpenhet mellom bebyggelsen, blir dermed ikke tilsidesatt.

Bestemmelsens formål er å sikre lys, luft og åpenhet mellom bebyggelse innenfor det platte, samlede boligfeltet planen selv regulerer. Den kan ikke ha vært ment å binde opp avstand til bebyggelse på en naboeiendom som verken fantes eller var regulert da bestemmelsen ble utformet. Den nåværende avstanden er utelukkende et resultat av hvordan naboeiendommen senere ble bebygget under sin egen, uavhengige plan med andre og nyere krav, et forhold Rugdeveien verken har skapt eller rår over, og som ikke bør legges denne eiendommen til last i dag.

Vi mener det også ville være urimelig om tiltakshaver skulle måtte betale et gebyr tilsvarende en full dispensasjonssøknad for et forhold som utelukkende skyldes at naboeiendommen i ettertid er bebygget nærmere enn det som ville vært tillatt etter Rugdeveien egen plan, når naboeiendommen selv står fritt til å bygge enda nærmere omsøkt bolig uten tilsvarende begrensning. Etter vår vurdering utløser derfor ikke tiltakets avstand til bebyggelsen mot øst søknadsplikt om dispensasjon fra § 5.

Utnyttelsesgrad
I boligområder avsatt som SB skal BYA ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal, etter kommuneplanens bestemmelse 14.4.3. Reguleringsplanens § 3 setter en lavere grense på 12 % grunnflate for våningshuset, uten garasje/uthus, men denne overstyres av kommuneplanens 20%.

Tiltakets bebygde areal er 138,4 m², tilsvarende 19 % av tomten, innenfor kommuneplanens 20 %-grense. Se vedlegg D4-Arealberegninger for beregningsgrunnlaget.

Garasjens størrelse (36 m²) – bør etter vår vurdering ikke kreve dispensasjon fra § 8
Garasjens bebygde areal på 36 m² ligger isolert sett 6 m² over reguleringsplanens § 8-grense på 30 m² for garasjer og uthus. Vi mener likevel at dette ikke bør utløse krav om dispensasjon, av følgende grunner: Kommuneplanens bestemmelse 8.2 fastsetter at parkeringsnormen skal legges til grunn for byggesaksbehandlingen «der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan». Reguleringsplanens § 8 regulerer kun garasjens maksimale grunnflate, og sier ingenting om antall parkeringsplasser eller

dimensjonering av disse. Ettersom reguleringsplanen dermed er taus om dette forholdet, gjelder kommuneplanens parkeringsnorm fullt ut som utfyllende bestemmelse, se bestemmelse 1.2 om forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Bestemmelse 14.4.6 viser da også til at bestemmelse 8.2 gjelder «der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal».

Parkeringsnormen krever, for frittliggende småhusbebyggelse, avsatt areal til «minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet». Etter kommuneplanens definisjoner er en vertikaldelt tomannsbolig frittliggende småhusbebyggelse, og hovedbruksenhet er definert som boenheten beregnet på én familie/husstand. Denne boligdelen er egen hovedbruksenhet, og utløser dermed selvstendig krav om 2 garasjeplasser. Kommuneplanens egen størrelse for garasjeplasser er 18 m² per plass, etter bestemmelse 14.4.3. To garasjeplasser tilsvarer dermed 36 m², nøyaktig den størrelsen garasjen er tegnet med. Garasjen er med andre ord ikke større enn det som skal til for å oppfylle kommuneplanens eget krav til parkeringsdekning for boenheten.

Kommuneplanens bestemmelse 14.4.6 fastsetter i tillegg at «Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA». Bestemmelsen retter seg formelt mot planer med en grense på 35 m², ikke denne reguleringsplanens 30 m², men den viser at kommunen selv legger til grunn at 36 m² er den normale, funksjonelle størrelsen på en dobbelgarasje med plass til to biler, og støtter dermed opp under at garasjestørrelsen her ikke er uforholdsmessig. Til sammenligning tillater reguleringsplanen for naboeiendom garasjer på 35m^2, som vil si at man her kan bygge en garasje på 36m^2.

De eksisterende uthusene og garasjen på eiendommen som nå rives, har til sammen et bebygd areal på 37,2 m², fordelt på tre separate bygninger som hver for seg ligger under reguleringsplanens grense på 30 m². Den nye løsningen innebærer derfor en reduksjon i det totale arealet brukt til garasje og uthus, samlet i én bygning i stedet for tre.

En garasje tilpasset to biler kommer etter vår vurdering ikke i konflikt med hensynet bak § 8, som er å begrense garasjens volum og sikre at den underordner seg boligen i skala. Garasjen har gesimshøyde 3,0 m og mønehøyde 3,8 m, og holder seg dermed innenfor kommuneplanens grenser for garasjer (henholdsvis 3,0 og 5,0 meter).

Vi ber derfor om at kommunen legger til grunn at garasjens størrelse på 36 m² ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanens § 8, ettersom størrelsen er en direkte konsekvens av kommuneplanens eget krav til parkeringsdekning for boenheten. Skulle kommunen likevel komme til at dispensasjon er nødvendig, mener vi det vil være lite rimelig at tiltakshaver må betale dispensasjonsgebyr for et forhold som følger direkte av kommuneplanens egne bestemmelser.

Uteoppholdsarealer
Kommuneplanens bestemmelse 14.2 krever minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet for tomannsboliger, hvorav minst 75 m² skal være sammenhengende med minste bredde 3 m. Eiendommens samlede minste uteoppholdsareal (MUA) i ny situasjon er 466,5 m², godt over kravet. Se vedlegg D4-Arealberegninger.

Bruksareal
Bruksarealet (BRA) øker fra 143,1 m² til 230,3 m² som følge av tiltaket. Se vedlegg D4-Arealberegninger.

Dagslys
Nye bygningsdeler får tilfredsstillende dagslysforhold etter TEK17, og tilbygget får nok vindusflate til å dekke kravet til dagslys. Ved bruksendring i eldre boliger er kravet til dagslys ansett oppfylt når rommet har et vindu som er godkjent til rømning og har fri sikt. Vinduene i den nye kjellerstuen tilfredsstiller dette kravet. Tiltaket har for øvrig som mål å forbedre lysforholdene i den eksisterende delen av boligen. De nye

fasadeendringene utføres med hensyn til eksisterende vindustyper og -rytme, men bidrar likevel til bedre lysforhold i boligens oppholdsrom.

Støy
Eiendommen er ikke registrert innenfor egne kartlagte støysoner etter T-1442 i tilgjengelige kartdata, men ligger i nærheten av E18-korridoren. Tiltaket endrer ikke støyforholdene på eiendommen nevneverdig, ettersom det i hovedsak dreier seg om et tilbygg i forlengelse av eksisterende gavl og bruksendring av eksisterende kjellerareal. Tilbygg med nye oppholdsrom oppføres mot nord, lenger vekk fra E18 enn de eksisterende oppholdsrommene i boligen.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring
Ny dobbelgarasje gir to garasjeplasser. Adkomst skjer som i dag fra Rugdeveien, og endres ikke i forbindelse med tiltaket. Frisiktforholdene etter tiltaket er gode og forbedrer eksisterende situasjon. Se vedlegg D3-Avkjørselsplan.

Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet det offentlige ledningsnettet for vann og avløp. Tiltaket medfører ingen endringer i løsningen for vann og avløp.

Kulturminner og SEFRAK
Eiendommen har ingen registrerte fredede bygninger, kulturmiljøer, lokaliteter/enkeltminner/sikringssoner eller SEFRAK-bygninger.

Naturmangfold og vegetasjon
Det er ikke registrert naturtyper, verdifulle arealer eller andre kjente naturverdier på eiendommen. Tiltaket forventes ikke å påvirke naturmangfoldet på eiendommen.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og mulighet for marin leire, samt under marin grense med et tynt dekke av fyllmasse over grunnen. Det er ikke registrert kartlagte kvikkleiresoner på selve eiendommen.

Det er registrert fjell i dagen på eiendommen. Tiltakshaver påpeker at de har registrert fjellgrunn bare noen få desimeter under overflaten ved graving. Fjellet består av skifer som gir en stabil og trygg grunn å bygge på. Skifergrunnen er observert på begge sider av huset.



Bildene over viser fjell i dagen på eiendommen.

Brannsikkerhet
Boligen er i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Tiltaket følger preaksepterte ytelser i henhold til gjeldende regelverk. De bruksendrede oppholdsrommene i kjelleren og de nye oppholdsrommene i tilbygget får nødvendige rømningsveier og rømningsvinduer i tråd med TEK17 kapittel 11, samt nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere i tråd med TEK17 § 11-12. Ildsted og pipe i tilbygget prosjekteres og utføres i tråd med TEK17 og produsentens monteringsanvisning, og montering meldes til feiervesenet. Balkongen i 2. etasje monteres utenpå eksisterende yttervegger uten å berøre eksisterende brannskiller, og forlenges langs fasaden på Rugdeveien i en separat søknad. Balkongen er ikke del av en primær rømningsvei eller rom for varig opphold, og det stilles derfor ingen ytterligere brannkrav. Det forutsettes at eksisterende vegger og brannskille er utført i REI 30. Løsningen som utførende monterer utføres i REI 30.

Radon
Eiendommen ligger på grunn registrert med moderat til lav aktsomhet for radon. Radonsperre etableres i tråd med TEK17 § 13-5 for de deler av tiltaket dette er relevant for.

Overvann og flom
Tiltaket medfører ingen vesentlig økning i tette flater utover tilbyggets og garasjens fotavtrykk. Overvann fra nye takflater håndteres på ordinær måte via takavløp og føres til terreng. Eiendommen ligger høyt og fritt på en kolle, noe som gjør at det ikke samler seg vannmasser her.

Renovasjon
Renovasjonsløsningen på eiendommen plasseres på nordsiden av ny garasje. I dagens situasjon ligger det på nordsiden av eksisterende garasje, renovasjonsløsningen er dermed forholdsvis uendret som følge av tiltaket.

Avfallsplan
Avfallsplan vurderes ikke nødvendig for tiltakets omfang.

Nabovarsel
Tiltaket vil bli nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 og byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2. Kvitteringer for utsendte nabovarsler og eventuelle merknader følger som egne vedlegg til søknaden.

Egnethetsanalysen
DOK-analysen for eiendommen ligger vedlagt, se vedlegg Q2-DOK-analyse.