

D-1

SITUASJONSPLAN

Myklerudtunet, bibliotek, næring og boliger. Oversikt med grenser og avstander
SKALA 1:500 (A3)



TEGNFORKLARING

Bygg og funksjon

- 1 Hus A1, bibliotek og nabolagshus på torget, 3 etg, + takrom, møne c+108,7
- 2 Hus A2, kafé/lesesal i 1. etg., boliger over, møne c+107,9
- 3 Hus B1, helsehus/næring i 1. etg., boliger over, møne c+108,5
- 4 Hus B2, kontorfellesskap og boliger, 2 etg, + takrom, møne c+106,6
- 5 Hus C, seniorboliger, 2 etg, + takrom, møne c+105,0
- 6 Myklerudtorget, møteplass ved gangveien
- 7 Allmenning fra Myklerudveien til tunet
- 8 Tun med lek, plen og parsellhage
- 9 Innkjøring i dagens avkjørsel fra Nygårdsveien: rampe til P-kjeller (20 plasser), HC og renovasjon
- 10 Dagens avkjørsel fra Myklerudveien, innsnevret: vare, renovasjon, utrykning og 2 HC ved hus C

Grenser

- Planområde, gnr/bnr 23/29 og 23/92, ca. 3 234 m²
- Eiendomsgrense
- Foreslått byggegrense mot Fv. 157, ca. 12,5 m fra senterlinje
- KPA § 10 f: 20 m fra senterlinje
- KPA § 10 a: 30 m fra senterlinje
- Eksisterende brannskadet bygg, rives
- Mål: minste avstand fasade til eiendomsgrense (minst 4,0 m) og til senterlinje Fv. 157
- P-kjeller under terreng
- Høydekurver 0,5 m (DTM1, Geonorge)

MERKNADER

Alle bygg ligger minst 4,0 m fra eiendomsgrensen (pbl. § 29-4) og minst 8,0 m fra hverandre. Takutstikk under 1,0 m er ikke medregnet.

Kartgrunnlag: FKB og eiendomsdata fra Nesodden kommune (Origo) og DTM1 fra Geonorge, hentet 29.10.2026. Ikke innmålt.

Byggegrensen mot Fv. 157 må fastsettes i detaljreguleringen i dialog med fylkeskommunen. Dagens bygg ligger ca. 10 m fra senterlinja.

Høyder i NN2000. Gjennomsnittlig terreng rundt byggene er ca. c+92,7.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-1 Situasjonsplan
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

ILLUSTRASJONSPLAN

Bebyggelse, torg, tun og uterom. Planløsning og utomhus i én helhet

SKALA 1:400 (A3)



TEGNFORKLARING

- 1 Hus A1, meråpent bibliotek og nabolagshus, gavl mot torget
- 2 Hus A2, kafé og lesesal i 1. etg., boliger over
- 3 Hus B1, helsehus i 1. etg., boliger over
- 4 Hus B2, kontorfellesskap i 1. etg., boliger over
- 5 Hus C, 6 seniorboliger med felles stue
- 6 Myklerudtorget med benker, trær og sykkelparkering
- 7 Allmenning fra Myklerudveien til tunet
- 8 Tun med plen og trær, felles uteopphold
- 9 Lekeplass med sandkasse og lekehytte
- 10 Parsellhage og frukttrær
- 11 Rampe med pergola til P-kjeller, 20 plasser
- 12 Forplass øst: HC-plass og varelevering
- 13 Nedgravd renovasjon, 3 beholdere
- 14 Overbygd sykkelparkering
- 15 Hage og regnbed på lokket bak hus B
- 16 Fortau og trerekke langs Myklerudveien
- 17 Kjørevei for vare, renovasjon og utrykning
- 18 2 HC og korttid ved seniorboligene
- 19 Trapp og heis fra P-kjelleren

Tegnforklaring

- Torg, forplass og fortau, heller
- Plen og felles uteopphold
- Grusstier
- Lekeareal
- Saltak, stående falset
- Planområde 23/29 og 23/92
- Foreslått byggegrense
- Kjøreareal, asfalt
- P-kjeller under terreng
- Eksisterende avkjørsler som videreføres

MERKNADER

Bilene kjører inn i dagens avkjørsel fra Nygårdsveien. Avkjørselen fra Myklerudveien smalnes inn og brukes til vare, renovasjon, utrykning og HC.

Illustrasjon av mulig utforming. Endelig utforming fastsettes i detaljreguleringen.

Konseptus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

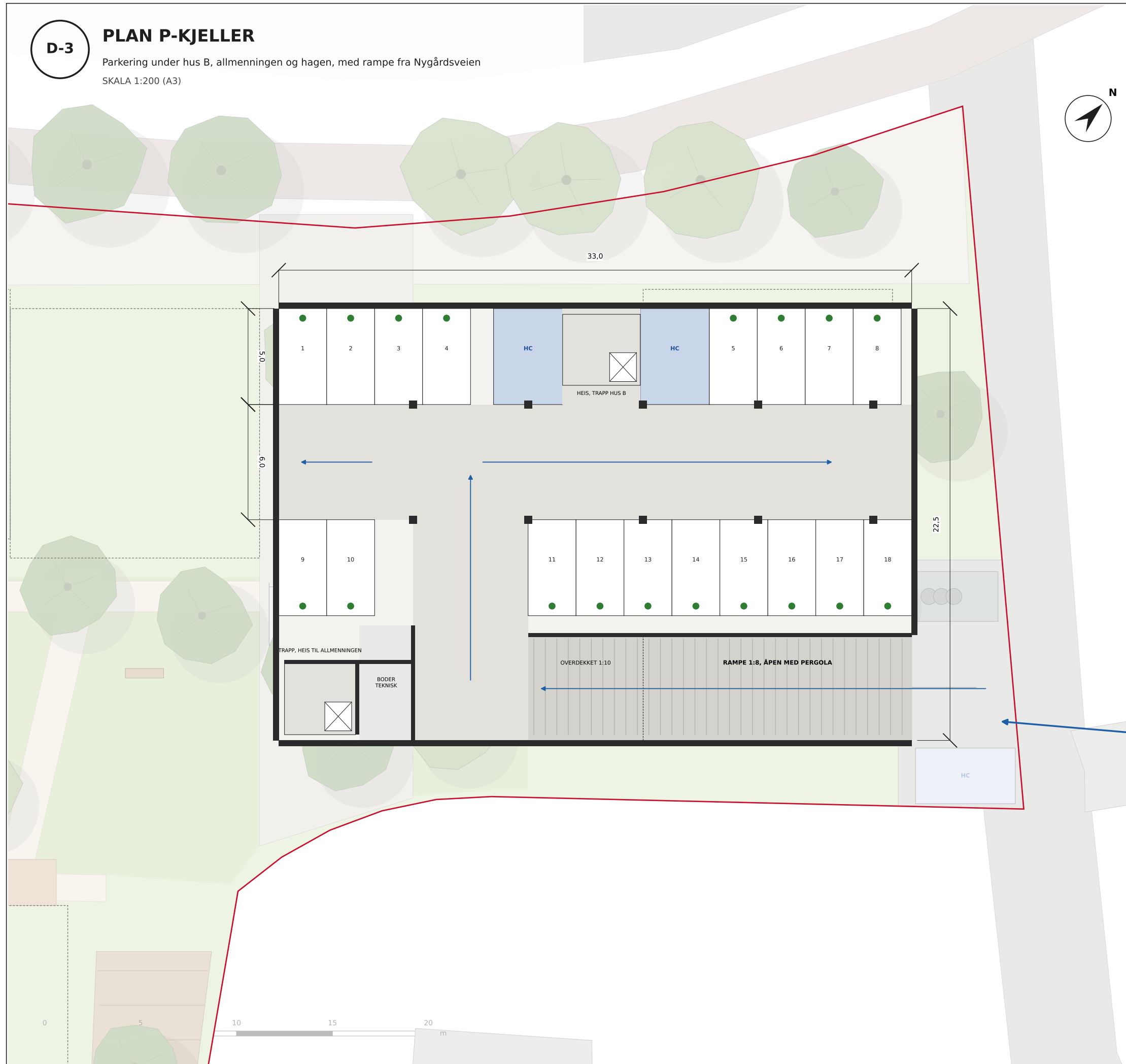
Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-2 Illustrasjonsplan
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

D-3

PLAN P-KJELLER

Parkering under hus B, allmenningen og hagen, med rampe fra Nygårdsveien

SKALA 1:200 (A3)



TEGNFORKLARING

- | | |
|---|--|
|  | Parkeringsplass 2,5 x 5,0 m, alle med ladepunkt (18) |
|  | HC-plass 3,6 x 5,0 m ved heisen (2) |
|  | Kjørebane 6,0 m |
|  | Rampe, bredde 5,5 m |
|  | Trapp og heis |
|  | Boder og teknisk |
|  | Betongvegg og søyler |
|  | Bygg over (1. etasje) |
|  | Kjøreretning og eksisterende avkjørsler |

Parkering samlet

P-kjeller: 20 plasser, hvorav 2 HC

På bakken: 3 HC og korttid (1 øst, 2 ved hus C)

Sykkel: minst 50 plasser, halvparten under tak

MERKNADER

Gulv P-kjeller c+90,30, fri høyde minst 2,2 m, Rampe fra forplassen ved Nygårdsveien (c+92,66) med stigning 1:8 i åpen del og 1:10 under lokket,

Innkjøring i dagens avkjørsel fra Nygårdsveien. Ingen ny avkjørsel mot Fv. 157. Lokket over kjelleren er hage og allmenning.

KDP Fagerstrand har makskrav 0,5 plasser per 100 m² BRA bolig. Tomta ligger utenfor KDP, og endelig antall fastsettes i reguleringsplanen.



Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-3 Plan p-kjeller
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

D-4

PLAN 1. ETASJE

Bibliotek, kafé, helsehus, næring og seniorboliger på bakkeplan
SKALA 1:250 (A3)



TEGNFORKLARING

- Offentlig og publikumsrettet (bibliotek, kafé, møterom)
- Næring og helse
- Bolig
- Trapp, heis og felles
- Teknisk, sykkel, avfall
- Yttervegg 300 mm og leilighetsskille

Arealer 1. etasje (nettoareal i rom)

- Bibliotek, meråpent: 156 m²
- Kafé og lesesal: 97 m²
- Møterom, ungdom: 27 m²
- Helsehus, lege og fysio: 98 m²
- Venterom, resepsjon: 27 m²
- Kontorfellesskap: 94 m²
- C1-1, 2 rom: 58 m²
- C1-2, 2 rom: 60 m²
- C2-1, 3 rom: 72 m²

MERKNADER

3 boliger i etasjen, samlet nettoareal ca. 190 m². Arealer er beregnet fra skisseplanen og er ikke BRA etter NS 3940.
Planløsningene er prinsipper for antall, størrelse og fordeling av boliger, og viser at KDP-kravene til bokvalitet kan oppfylles.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-4 Plan 1. etasje
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

D-5

PLAN 2. ETASJE

Boliger i hus A, B og C
SKALA 1:250 (A3)



TEGNFORKLARING

- Offentlig og publikumsrettet (bibliotek, kafé, møterom)
- Næring og helse
- Bolig
- Trapp, heis og felles
- Teknisk, sykkel, avfall
- Yttervegg 300 mm og leilighetsskille

Arealer 2. etasje (nettoareal i rom)

- A-21, 3 rom: 77 m²
- A-22, 3 rom: 76 m²
- A-23, 2 rom: 54 m²
- A-24, 2 rom: 54 m²
- B-21, 2 rom: 45 m²
- B-22, 2 rom: 45 m²
- B-23, 4 rom + loft: 77 m²
- B-24, 4 rom + loft: 77 m²
- C1-3, 2 rom: 58 m²
- C1-4, 2 rom: 60 m²
- C2-2, 3 rom: 72 m²

MERKNADER

11 boliger i etasjen, samlet nettoareal ca. 694 m². Arealer er beregnet fra skisseplanen og er ikke BRA etter NS 3940.
Planløsningene er prinsipper for antall, størrelse og fordeling av boliger, og viser at KDP-kravene til bokvalitet kan oppfylles.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-5 Plan 2. etasje
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

D-6

PLAN 3. ETASJE OG TAK

Boliger med hems i takrommet, takplan for hus B2 og C
SKALA 1:250 (A3)



TEGNFORKLARING

- Offentlig og publikumsrettet (bibliotek, kafé, møterom)
- Næring og helse
- Bolig
- Trapp, heis og felles
- Teknisk, sykkel, avfall
- Yttervegg 300 mm og leilighetsskille

Arealer 3. etasje (nettoareal i rom)

- A-31, 4 rom + hems: 77 m²
- A-32, 4 rom + hems: 76 m²
- A-33, 3 rom + hems: 54 m²
- A-34, 3 rom + hems: 54 m²
- B-31, 3 rom + hems: 45 m²
- B-32, 3 rom + hems: 45 m²

MERKNADER

6 boliger i etasjen, samlet nettoareal ca. 351 m². Arealer er beregnet fra skisseplanen og er ikke BRA etter NS 3940.
Planløsningene er prinsipper for antall, størrelse og fordeling av boliger, og viser at KDP-kravene til bokvalitet kan oppfylles.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-6 Plan 3. etasje og tak
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

D-7

FASADER

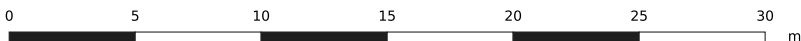
Fasade mot Myklerudveien og mot tunet
SKALA 1:300 (A3)



FASADE MOT MYKLERUDVEIEN (NORDVEST)



FASADE MOT TUNET (SØRØST)



TEGNFORKLARING

- Stående trekledning, rødoker (A1, C2)
- Stående trekledning, lys grå (A2, C1)
- Stående trekledning, grønngrå (B1)
- Stående trekledning, lys oker (B2)
- Saltak med stående falset, antrasitt
- Sokkel i betong
- Glass, karmen i antrasitt, lameller i tre ved 1. etg.

MERKNADER

Gesims ca, 10,8 m og møne ca, 15,8 m over gjennomsnittlig planert terreng for hus A1,

Ingen fasade er lengre enn 15 m uten forskyvning, jf. KDP Fagerstrand. Balkonger er franske eller innfelt, uten glassrekkverk.

Etasjelist mellom sokkel og midtparti, utadrettet 1. etasje med 4,0 m etasjehøyde.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand

Tiltakshaver Myklerudveien 65 AS

Gnr | Bnr | Snr 23 | 29 og 23 | 92 | 0

Tegning D-7 Fasader

Tegnet av Jakob Bjøndal

Versjon 1

Dato 29.10.2026

Mål i mm

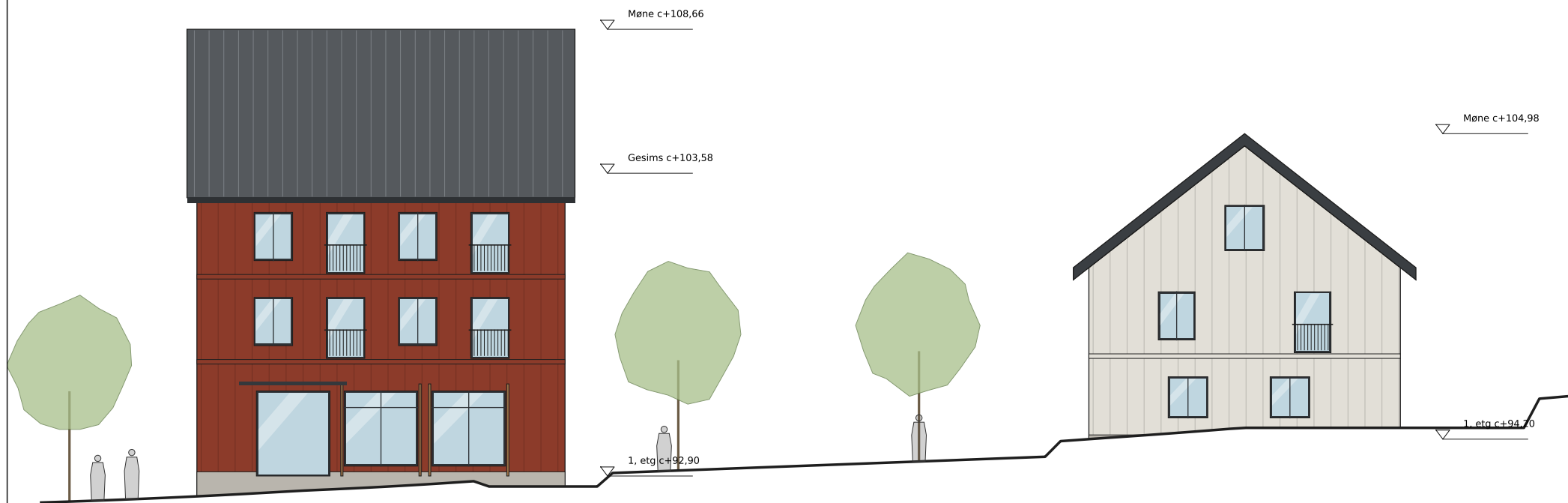
Papirstørrelse A3

Fase Mulighetsstudie / planinitiativ

D-8

FASADER MOT TORGET OG NYGÅRDSVEIEN

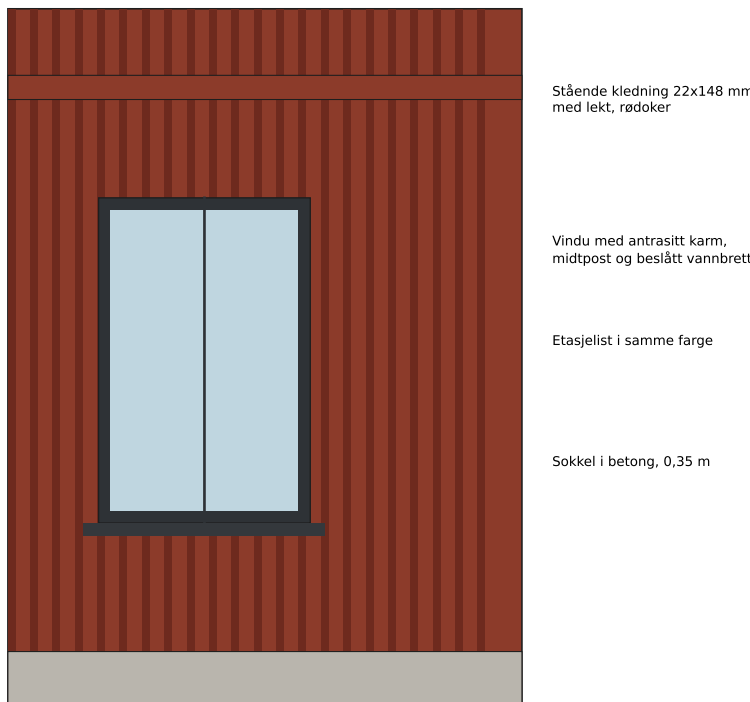
Fasade mot torget og gangveien (sørvest), mot Nygårdsveien (nordøst) og detalj
SKALA 1:200 OG 1:50 (A3)



FASADE MOT TORGET OG GANGVEIEN (SØRVEST)



FASADE MOT NYGÅRDSVEIEN (NORDØST)



DETALJ 1:50: KLEDNING, VINDU OG ETASJELIST

TEGNFORKLARING

- Stående trekledning, rødoker
- Stående trekledning, lys grå
- Stående trekledning, grønngrå
- Stående trekledning, lys oker
- Vindski og takkant, antrasitt
- Glass

MERKNADER

Hus A1 og B2 har gavl mot Myklerudveien, slik at rekken langs veien brytes opp i fire hus med vekslende takretning.

Store glassflater i bibliotekets 1. etasje gir et lyst og inviterende hjørne mot gangveien og skoleveien.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

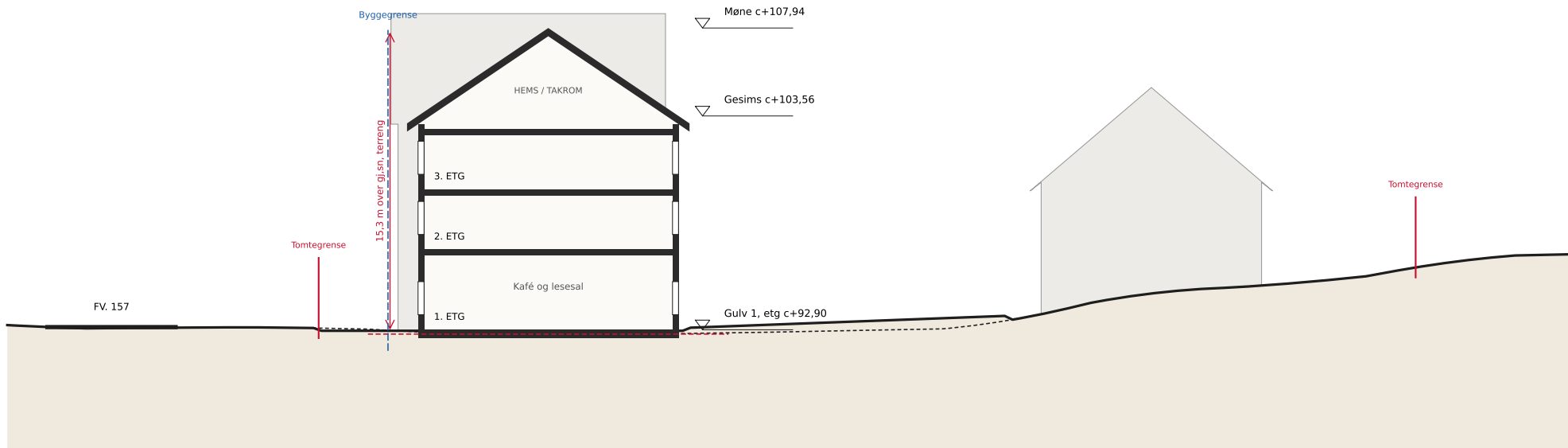
Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-8 Fasader mot torget og nygårdsveien
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

D-9

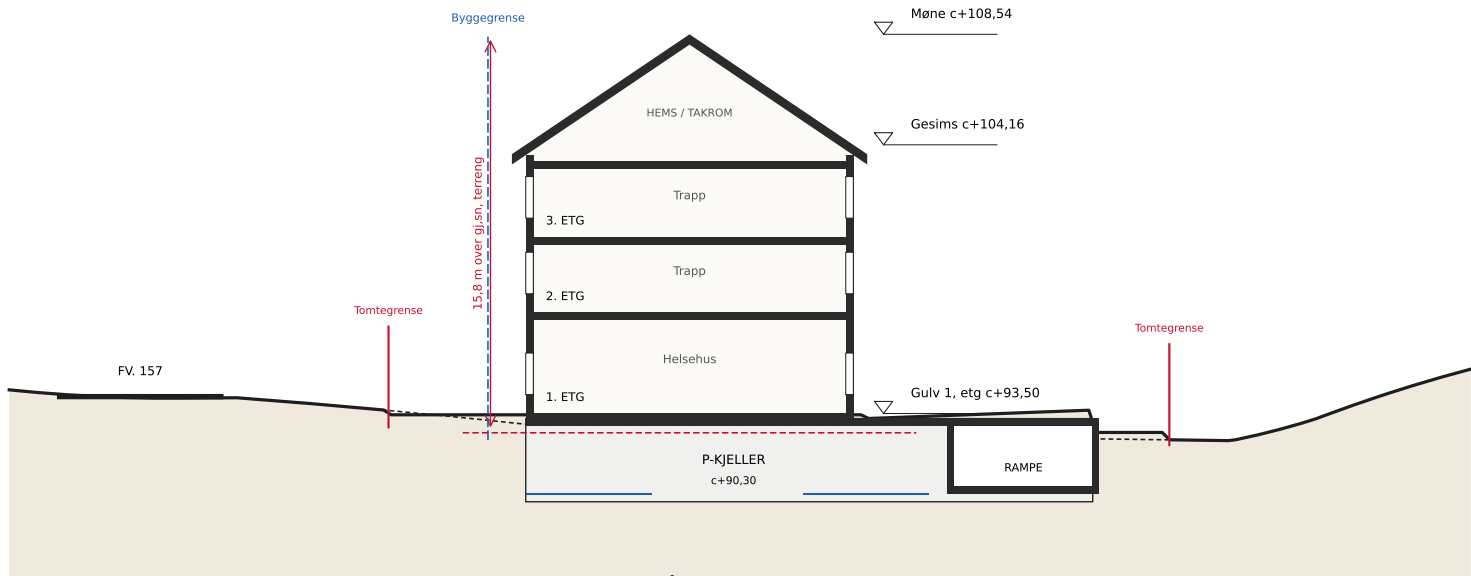
SNITT

Snitt A-A og B-B med terreng, høyder og byggegrense

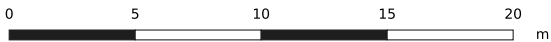
SKALA 1:300 (A3)



SNITT A-A, GJENNOM HUS A2 OG TUNET, HUS A1 OG C BAK



SNITT B-B, GJENNOM HUS B1, P-KJELLER OG RAMPEN FRA NYGÅRDSVEIEN



TEGNFORKLARING

- Konstruksjon i snitt
- Planert terreng
- Eksisterende terreng (DTM1)
- Gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget
- Foreslått byggegrense mot Fv. 157

MERKNADER

Hus A1: gesims 10,8 m, møne 15,8 m, Hus B1: gesims 11,4 m, møne 15,8 m, Hus C: gesims 6,3 m, møne 10,6 m over gjennomsnittlig terreng,

Tomta er i dag i hovedsak flat asfalt på ca. c+92,5 til c+93,0. Terrenget mot naboene i sørøst ligger 3 til 4 m høyere, slik at hus C trappes ned mot dem.

P-kjeller c+90,30 under hus B, allmenningen og hagen, Rampe 1:8 fra Nygårdsveien med pergola over den åpne delen,

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand

Tiltakshaver Myklerudveien 65 AS

Gnr | Bnr | Snr 23 | 29 og 23 | 92 | 0

Tegning D-9 Snitt

Tegnet av Jakob Bjøndal

Versjon 1

Dato 29.10.2026

Mål i mm

Papirstørrelse A3

Fase Mulighetsstudie / planinitiativ

SOL OG SKYGGE

Vårjevndøgn og sankthans, skyggevirkning på tun og naboer
SKALA 1:1250 (A3)



TEGNFORKLARING

- Skygge fra ny bebyggelse og nabobygg
- Tun, felles uteopphold
- Planområde

MERKNADER

Ved vårjevndøgn får ca. 74 % av tunet minst 5 timer sol (beregnet hvert kvarter, flatt terreng).

Skygge beregnet for flatt terreng med bygningshøyder fra skisseprosjektet (gesims og møne). Vegetasjon er ikke med.

KDP Fagerstrand: minst 30 % av felles uteoppholdsareal i sentrumsformål skal ha minst 5 timer sol ved jevndøgn.

Lokal tid (normaltid i mars, sommertid i juni).



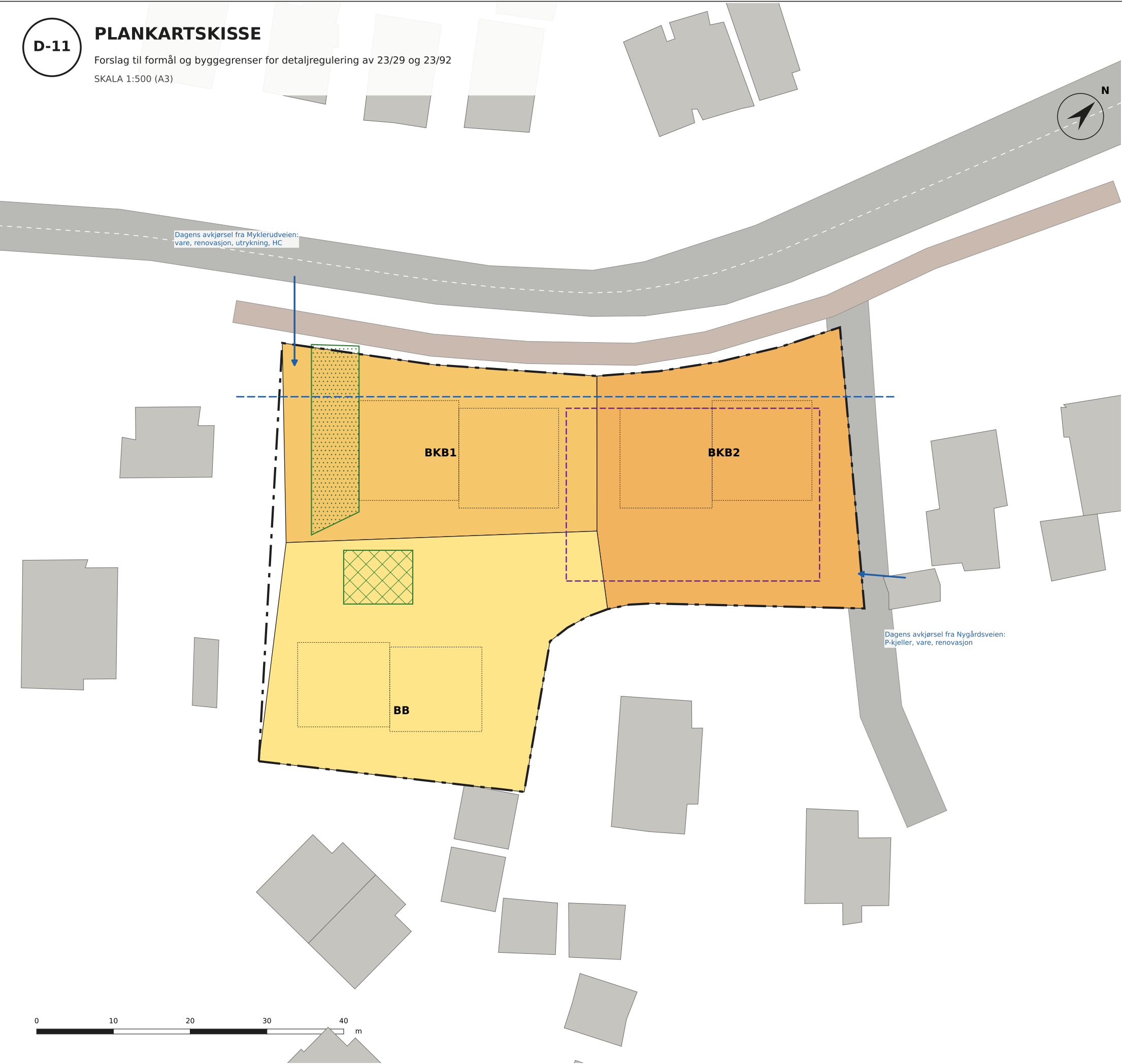
Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-10 Sol og skygge
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ

PLANKARTSKISSE

Forslag til formål og byggegrenser for detaljregulering av 23/29 og 23/92
SKALA 1:500 (A3)



TEGNFORKLARING

- BKB1: bibliotek/nabolaagshus og kafé i 1. etg., bolig over, Maks møne c+109,0
- BKB2: helse/næring i 1. etg., bolig over, Maks møne c+108,8
- BB: seniorboliger, maks møne c+105,3
- Torg (bestemmelse om allmenn tilgjengelighet)
- Lekeplass
- Planavgrensning
- Byggegrense mot Fv. 157
- Illustrert bebyggelse
- Areal for P-kjeller under terreng (bestemmelse)
- Avkjørsel (eksisterende, videreføres)

MERKNADER

Planområde ca, 3234 m², Illustrert BYA ca, 927 m² (29 %-BYA), BRA ca, 2273 m²,

Biladkomst til P-kjeller fra Nygårdsveien. Avkjørselen fra Fv. 157 begrenses til vare, renovasjon, utrykning og HC.

Skisse til plankart for planinitiativ, ikke SOSI-kodet.
Formålsgrenser og bestemmelser avklares i oppstartsmøtet.

Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-11 Plankartskisse
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ



1. Fugleperspektiv fra nordvest over Myklerudveien



2. Fra gangveien ved Myklerudtorget



3. Tunet med lekeplass, sett mot hus A og B



4. Fugleperspektiv fra sørøst, mot naboene

MERKNADER

Visualisering fra 3D-modellen (samme parametre som Dibrix-modellen og tegningene). Vegetasjon og materialer er illustrasjoner.



Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-12 3d-visualisering
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ



1. I dag: parkeringsplassen sett mot nord



1. Etter: tunet med hus A og torget i bakgrunnen



2. I dag: fra Nygårdsveien mot sørvest



2. Etter: hus B og tunet

MERKNADER

Fotomontasje laget med kamera fra bildenes GPS og retning, justert mot eksisterende bygg. Avvik på noen desimeter må påregnes.

Eksisterende brannskadet bygg er fjernet i montasjen.



Konsepthus AS | Tegnebua

Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden · 406 03 908 · post@tegnebua.no · tegnebua.no

Tiltaksadresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand
Tiltakshaver	Myklerudveien 65 AS
Gnr Bnr Snr	23 29 og 23 92 0
Tegning	D-13 Fotomontasje
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	29.10.2026
Mål i	mm
Papirstørrelse	A3
Fase	Mulighetsstudie / planinitiativ