**Vedlegg F1**

**Tiltak:** Garasje
**Tiltakshaver:** Helene Starheim og Martin Wedvik
**Tiltaksadresse:** Ringeriksveien 224A, 1340 Skui
**Gbnr.:** 66/422/0/0

**SØK:** Konsepthus AS | Tegnebua
**Adresse**: Gamle Hellvikvei 11, 1459
**Kontaktperson**: Jakob Bjøndal
**Dato:** 26.03.2026

# FØLGEBREV FOR TILTAKET

Garasje

## Bakgrunn

Tiltaket omfatter oppføring av garasje som tilbygg til eksisterende enebolig på eiendommen gnr./bnr. 66/422, beliggende i Ringeriksveien 224A på Skui.

## Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for ny Ringeriksvei E8, Økriveien – Bjørum sag (plannummer 1980017).

Eiendommen omfattes også av gjeldende kommuneplan for Bærum kommune, Kommuneplanens arealdel 2022–2042.

## Planstatus

Eiendommen ligger i et etablert boligområde avsatt til boligbebyggelse. Eksisterende bolig videreføres med en boenhet, og tiltaket er i tråd med arealformålet.

## Beskrivelse av tiltaket

Eiendommen er bebygd med en eksisterende enebolig. Tiltaket omfatter oppføring av en ny garasje på eiendommen. Garasjen har et areal på 32 m² med plass til en bil, og oppføres som et tilbygg til boligen på gavl mot nordvest. Garasjen plasseres inntil boligen, men ligger litt forskjøvet parallelt.

Tiltaket etableres på eksisterende parkeringsareal på terreng, og medfører dermed ingen endring i dagens situasjon når det gjelder parkering, avkjørsel eller snumulighet på eiendommen. I dagens situasjon er det, i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, avsatt én parkeringsplass på terreng på 18 m². I tillegg har eiendommen tinglyst rett til én biloppstillingsplass på naboeiendommen.

Garasjeport plasseres i fasade mot nordøst, og det etableres en ytterdør i fasade mot sørvest for enkel adkomst til hagen på baksiden av garasjen.

Over garasjen etableres en terrasse med direkte tilknytning til boligens 2. etasje. Terrassen vurderes ikke som takterrasse, og omfattes derfor ikke av bestemmelse 7.5.5 i kommuneplanens arealdel . Terrassen ligger lavere enn boligens gesimshøyde og fremstår som en integrert del av boligen. Det vurderes også at bestemmelse 7.5.6 ikke kommer til anvendelse, da terrassen ikke etableres på terreng eller over underliggende konstruksjoner med krav til jorddybde.

Tiltaket vurderes samlet sett som en god løsning hvor garasje, lagring og terrasse kombineres på en arealeffektiv måte, uten vesentlig påvirkning på eiendommens bruk med hensyn til parkering, adkomst, snuplass eller uteoppholdsarealer.

## Dispensasjoner

Det søkes om følgende dispensasjoner:

- Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser §4 - Utnyttelse
- Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

## Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger i Ringeriksveien 224A på Skui i Bærum kommune, i et etablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, samt noe nærings- og offentlig bebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei fra offentlig vei. Vei- og adkomstforholdene er etablerte og fungerer godt, og tiltaket medfører ingen endringer i disse.

## Estetisk redegjørelse - PBL §29 – Utforming av tiltak, visuelle kvaliteter

Garasjen utformes i samsvar med boligens estetiske kvaliteter. Boligen ble oppført i 2022 og har et moderne og helhetlig uttrykk. Garasjen som tilbygg vil derfor gis samme utforming, designprinsipper og materialbruk som boligen, slik at tiltaket fremstår som en integrert del av bygningskroppen uten tydelige tidsmessige skiller.

Garasjen får en gesimshøyde som er vesentlig lavere enn boligens, og bidrar til å trappe ned bygningsvolumet mot terrenget. Dette gir en mer variert og oppbrutt bygningskropp, som reduserer opplevelsen av høyde og gir et mer tilpasset uttrykk mot omgivelsene.

Etter ansvarlig søkers vurdering fremstår tiltaket som godt tilpasset både eksisterende bebyggelse på eiendommen og omkringliggende boligbebyggelse. Tiltaket vurderes derfor å ha tilfredsstillende visuelle kvaliteter i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-2.

## Høyder og avstander

Eksisterende gesims- og mønehøyder på boligen videreføres uendret. Garasjen får en vesentlig lavere gesimshøyde og underordner seg eksisterende høyder på eiendommen.

Innvendig høyde i garasjen er på 2,3m og tilfredsstiller TEK17 krav om romhøyde på minimum 2,2m for rom som ikke er for varig opphold.

Garasjen plasseres 3m fra eiendomsgrense mot vei og dermed 1m for nærme eiendomsgrensen enn hva plan- og bygningsloven § 29-4 sier. Det søkes derfor om dispensasjon for forholdet. Se vedlegg B1-Dispensasjoner for nærmere redegjørelse.

## Utnyttelsesgrad

Eksisterende bolig på eiendommen, inkludert 18 m² avsatt til parkering på terreng, tilsvarer en utnyttelse på 20 %, som er maksimal tillatt utnyttelsesgrad i henhold til reguleringsplanens bestemmelse §4. Oppføring av garasje på 32 m² vil medføre at utnyttelsesgraden på eiendommen overskrider tillatt grense. Se vedlegg F2-Arealberegninger. Det søkes derfor om dispensasjon for dette forholdet. Det vurderes at fordelene ved tiltaket er vesentlig større enn ulempene. For nærmere redegjørelse vises det til vedlegg B1-Dispensasjoner.

## Uteoppholdsarealer

Tiltaket medfører svært liten reduksjon i uteoppholdsarealer, da garasjen etableres på eksisterende parkeringsareal på terreng. Uteoppholdsareal på terreng utgjør 301,5 m², og tilfredsstiller dermed kommuneplanens arealdel bestemmelse 7.5.8, som stiller krav om minimum 300 m² uteoppholdsareal, hvorav minst 80 % skal ligge på terreng . Se vedlegg F2-Arealberegninger.

I tillegg etableres en terrasse over garasjen som gir ytterligere 32 m² til uteoppholdsarealet. Terrassen etableres i tilknytning til boligens 2. etasje og vurderes ikke som en takterrasse. Kommuneplanens arealdel bestemmelse 7.5.5 anses derfor ikke å komme til anvendelse. Etter ansvarlig søkers vurdering er hensikten med bestemmelsen å regulere bruk av boligers takflater som uteoppholdsareal, noe som i praksis kan medføre økt byggehøyde og endret volum. Dette er ikke tilfelle her, da terrassen inngår som en naturlig del av bygningskroppen uten å påvirke boligens hovedvolum.

Videre vurderes det at bestemmelse 7.5.6 ikke er relevant for tiltaket. Hensikten med denne bestemmelsen er knyttet til etablering av uteoppholdsarealer over underliggende konstruksjoner. Dette er ikke tilfelle her, da terrassen etableres over en garasje som tilbygg til boligen.

## Bruksareal

Boligens bruksareal (BRA) videreføres uendret. Garasjen tilfører 27,6m² BRA som tilleggsdel.
Se vedlegg F2-Arealberegninger.

## Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Eiendommen har eksisterende adkomst via privat vei fra Ringeriksveien. Tiltaket medfører ingen endringer i adkomstforholdene, da garasjen oppføres på eksisterende parkeringsareal på terreng.

Eiendommen får én parkeringsplass i garasje, og har i tillegg tinglyst rett til én biloppstillingsplass på naboeiendommen. Parkeringsløsningen opprettholdes dermed med samme plassering som i dag, og det samme gjelder snumuligheter på eiendommen.

Det er gjennomført en frisiktvurdering i forbindelse med oppføring av garasjen. Denne viser at siktforholdene ikke påvirkes av tiltaket. Vurderingen er utført i henhold til Bærum kommunes vei- og gatenormal. Se vedlegg D3-Avkjøringsplan.

## Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. I forbindelse med oppføring av omsøkt garasje vil det være behov for å omlegge eksisterende vann- og avløpsledninger som går over eiendommen. Det er utarbeidet en prinsippskisse som viser ny løsning for føring av ledningene. Detaljert prosjektering vil bli utført i samarbeid med rørlegger og avklares før gjennomføring av tiltaket.

## Kulturminner og SEFRAK

Det er ikke registrert fredede eller verneverdige kulturminner på eiendommen.

## Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred

Tiltaket gjelder oppføring av garasje som tilbygg til eksisterende bolig på allerede bebygd eiendom, og medfører ikke vesentlige terrenginngrep. Garasjen etableres på eksisterende parkeringsareal på terreng, og tiltaket innebærer derfor ingen større endringer i landskap eller terrengformasjoner.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. Tiltaket er av begrenset omfang og vurderes ikke å påvirke områdestabiliteten. På bakgrunn av tiltakets karakter og plassering anses krav til sikkerhet mot skred og ustabile grunnforhold å være ivaretatt.

## Naturmangfold og vegetasjon
Det er ikke registrert viktige naturverdier eller prioriterte naturtyper på eiendommen.

## Støy
Eiendommen ligger i gul støysone med støy fra Ringeriksveien. I forbindelse med opprinnelig søknad om oppføring av enebolig i 2021 ble det utarbeidet en støyrapport av «Forening mot støy», og boligen ble oppført med nødvendige støydempende tiltak i tråd med gjeldende krav. Etablering av ny garasje medfører ikke oppføring av nye oppholdsrom. Det vurderes derfor at ytterligere støydempende tiltak ikke er nødvendig utover det som allerede er etablert.

## Overvann og flom
Eiendommen ligger innenfor et område som er markert med mulig 200-års flomsone. I forbindelse med opprinnelig byggesøknad for boligen i 2021 ble det redegjort for at tomten ligger i en sone hvor kjeller frarådes. Boligen er derfor oppført uten kjeller, med plate på mark, og med gulvnivå ca. 5–6 meter over elven. Dette ligger godt over anbefalte sikkerhetsnivåer fra NVE. Garasjen plasseres på eksisterende terreng på samme nivå som boligens fundament, og tiltaket medfører ikke vesentlige terrengendringer eller inngrep som påvirker flomforholdene.

Overvann håndteres lokalt på egen tomt. Tomten er opparbeidet med permeable masser som sprengstein, pukk og singel, som gir gode infiltrasjonsforhold og bidrar til effektiv drenering.

## Radon
Det er registrert liten til middels radonaktivitet på eiendommen. I forbindelse med oppføring av boligen ble det etablert radonsperre og radonbrønn. Tiltaket omfatter oppføring av garasje uten oppholdsrom, og det vurderes derfor at ytterligere radontiltak ikke er nødvendig utover det som allerede er etablert.

## Renovasjon
Som i dag.

## Avfallsplan
Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan.

## Nabovarsel
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven.

## Egnethetsanalyse
DOK-analyse for tiltaket finnes i vedlegg Q2-DOK-analyse.