



Vedlegg B1

Tiltak: Oppføring av garasje
Tiltakshaver: Trond Ivar Bengtson
Tiltaksadresse: Alværnveien 36, 1453 Bjørnemyr
Gbnr.: 30/411/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 03.06.2026

DISPENSASJON

Oppføring av garasje

Det søkes om følgende dispensasjon

- Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal grad av utnyttning (% BYA)

Etter plan- og bygningsloven § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal grad av utnyttning (% BYA)

Tiltaket omfatter oppføring av ny garasje til eksisterende enebolig, godkjenning av eksisterende sportsbod samt enkelte fasade- og konstruksjonsendringer på boligen. Deler av søknaden omfatter godkjenning av enkelte eksisterende forhold på eiendommen som var etablert da tiltakshaver overtok eiendommen, med mål om å få dagens situasjon formelt godkjent.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er maksimal tillatt grad av utnyttning 15 % BYA. Tomtens areal som kan bebygges er beregnet til 949,1 m², noe som gir et maksimalt tillatt BYA på 142,4 m². Samlet BYA etter oppført garasje og eksisterende sportsbod utgjør 159,8 m², tilsvarende 16,8 % BYA. Tiltaket overskrider dermed tillatt grad av utnyttning med 1,8%, og det søkes derfor om dispensasjon for tiltaket.

Se vedlegg F2-Arealberegninger for nærmere beregning.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal grad av utnyttning er å sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse, tilstrekkelige uteoppholdsarealer, gode lys- og luftforhold og et bebyggelsesmønster som er tilpasset områdets karakter. I dette tilfellet vurderes hensynene bak bestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Tiltaket gjennomføres på en allerede bebygd boligeiendom innenfor et etablert boligområde. Det etableres ingen nye boenheter og tiltaket medfører ikke økt boligfortetting eller vesentlig økt belastning på området. Eiendommen beholder fortsatt gode uteoppholdsarealer, og lys- og luftforhold for både egen eiendom og omkringliggende eiendommer opprettholdes. Garasjen plasseres som en naturlig del av eksisterende bebyggelsesstruktur på tomten.

Reguleringsplanen har en opprinnelse tilbake til 1975. Bestemmelsene er utformet i en tid hvor behovet for parkering, lagring og tilleggsarealer var annerledes enn i dag. Det kan også bemerkes at eiendommen ikke eksisterte som egen boligtomt da reguleringsplanen ble vedtatt i 1975, men er utskilt fra en større eiendom på et senere tidspunkt. Området har siden gjennomgått en gradvis fortetting gjennom fradelinger og etablering av nye boligtomter. Dagens eiendomsstruktur og

bebyggelsesmønster skiller seg derfor fra situasjonen da reguleringsplanen ble utarbeidet. Omsøkt tiltak vurderes å være godt tilpasset dagens bebyggelsesstruktur i området og vil ikke fremstå som atypisk eller dominerende.

Det er tidligere gitt dispensasjoner fra bestemmelsen om grad av utnytting både innenfor reguleringsplanen «Vestfjordtomtene» og i nærliggende boligområder på Nesodden. Flere av disse sakene gjelder tilsvarende eller høyere grad av utnytting enn det som omsøkes her. Tiltaket vil derfor ikke fremstå som fremmed eller bryte med områdets etablerte karakter.

Fordeler

- Hensiktsmessige parkerings- og lagringsforhold
Garasjen gir bedre parkerings- og oppbevaringsmuligheter tilpasset dagens behov. Samtidig frigjøres arealer i eksisterende bolig til mer hensiktsmessig bruk da tiltakshaver har behov for mer oppbevaring- og bodplass i boligen.
- Opprydding i eksisterende situasjon
Søknaden bidrar til å få eksisterende forhold på eiendommen formelt godkjent. Tiltakshaver ønsker en ryddigere situasjon med bedre samsvar mellom faktisk og godkjent bebyggelse.
- Utnytter allerede opparbeidet areal
Garasjen plasseres på et område som i dag benyttes til parkering og intern kjørevei. Tiltaket innebærer dermed en videreutvikling av et allerede opparbeidet areal fremfor å ta i bruk nye deler av tomten.
- Tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon
Tiltaket tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Garasjen plasseres på eksisterende planert areal med belegningsstein og medfører derfor ikke nedbygging av naturarealer eller vesentlige terrenginngrep.
- Begrenset overskridelse
Overskridelsen av tillatt BYA er relativt beskjeden og utgjør kun 1,8% utover reguleringsplanens grense.
- Underordner seg boligen
Garasjen underordner seg boligen både i størrelse, plassering og funksjon. Tiltaket fremstår som et naturlig tillegg til eksisterende bebyggelse
- Samsvarer med tidligere dispensasjoner i området
Innenfor samme reguleringsplan og område er det tidligere gitt dispensasjoner for tilsvarende og høyere grad av utnytting. Tiltaket ligger innenfor det nivået kommunen tidligere har akseptert og vil ikke skille seg vesentlig fra bebyggelsen i området.
- Opprettholder uteoppholdsarealene
Det etableres uteoppholdsareal på taket av den nye garasjen. Tiltaket medfører derfor ikke en reduksjon av eiendommens uteoppholdsarealer. Terrassen knyttes direkte til boligens andre etasje og gir samtidig en mer funksjonell og tilgjengelig utnyttelse av utearealene.
- Tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur i området
Området består av flere eneboliger med tilhørende garasjer og terrasser. Flere av naboeiendommene har terrasser etablert over garasjer eller underetasjer. Den omsøkte garasjen med terrasse over viderefører denne strukturen og bidrar til en naturlig sammenheng mellom eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Tiltaket vurderes derfor å styrke helheten i området og bidra til en rød tråd i bebyggelsesmønsteret.

Ulemper

- Økt fortetting
Tiltaket medfører en økning i bebygd areal på eiendommen og bidrar dermed til en noe høyere fortetting enn det reguleringsplanen opprinnelig legger opp til. Garasjen utformes imidlertid som et underordnet bygg med lav gesimshøyde sammenlignet med eksisterende bolig. Tiltaket er tilpasset eiendommens bebyggelsesstruktur og vurderes ikke å medføre en vesentlig endring av områdets karakter eller opplevelsen av bebyggelsestettheten.
- Påvirkning på lysforhold
Etablering av garasjen vil kunne medføre noe økt skyggevirksomhet på deler av eiendommen. Garasjen er imidlertid plassert og utformet slik at den i liten grad påvirker boligen oppholdsrom eller uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealet som etableres på garasjens tak bidrar til å forbedre kvaliteten på utearealene. Garasjen ligger heller ikke i nær tilknytning til naboenes primære uteoppholdsarealer, og tiltaket er akseptert av berørte naboer gjennom innhentede nabosamtykker.
- Påvirkning på utsiktsforhold
Etablering av ytterligere bebyggelse kan medføre en viss påvirkning på utsiktsforholdene. I dette tilfellet plasseres garasjen slik at den ikke skjærer utsikten for nabobebyggelsen, men kun påvirker utsikten fra deler av egen eiendom. Garasjen er utformet med lav gesimshøyde og plasseres ikke foran boligen oppholdsrom. Tiltaket vurderes derfor å ha begrenset innvirkning på utsiktsforholdene fra boligen. Samtidig etableres det et uteoppholdsareal på taket av garasjen som gir tilgang til et hevet oppholdsareal med gode utsiktskvaliteter. Tiltaket bidrar dermed til å opprettholde og forbedre kvaliteten på eiendommens uteoppholdsarealer samlet sett.

Samlet vurdering og konklusjon

Etter en samlet vurdering anses hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om maksimal grad av utnytting ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Overskridelsen er begrenset, tiltaket gjennomføres på en allerede bebygd boligeiendom og medfører verken nye boenheter eller vesentlig økt belastning på området. Tiltaket opprettholder gode uteoppholdsarealer, tilfredsstillende lys- og luftforhold og vurderes ikke å være uheldig for områdets bebygde preg. Garasjen fremstår som et naturlig og underordnet tillegg til eksisterende boligbebyggelse.

Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene. Tiltaket gir bedre parkerings- og lagringsforhold, bidrar til en mer hensiktsmessig bruk av eiendommen og innebærer samtidig en opprydding og formalisering av eksisterende forhold på eiendommen. Det vurderes derfor at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.