



Vedlegg F1

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

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Oppføring av garasje

Bakgrunn

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.

Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen omfattes av Reguleringsbestemmelser «Vestfjordtomtene» og Nesodden kommune sin kommuneplan 2022–2046.

Planstatus

Eiendommen er regulert til boligformål. Tiltaket omfatter garasje og mindre endringer tilknyttet eksisterende enebolig og vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål for området.

Beskrivelse av tiltaket

Følgende forhold inngår i søknaden:

Oppføring av garasje:

Det oppføres en ny garasje med et bebygd areal (BYA) på 49,0 m² og et bruksareal (BRA) på 44,5 m². Garasjen plasseres med en avstand på 1,2 meter fra eksisterende enebolig og utformes med steinfasade. Garasjen får garasjeport på nordfasaden, vinduer på øst- og vestfasaden samt adkomstdør på østfasaden. I forbindelse med etablering av garasjen utvides eksisterende terrasse i boligens 2. etasje slik at den føres over taket på den nye garasjen. Dette gir en sammenhengende uteoppholdsflate med direkte adkomst fra boligens andre etasje.

Godkjenning av eksisterende sportsbod:

Det søkes om godkjenning av enkelte eksisterende forhold på eiendommen som var etablert da nåværende tiltakshaver overtok boligen. Dette gjelder en sportsbod på 4,9 m² oppført på boligens sørfasade. Sportsboden søkes godkjent som tilbygg.

Fasadeendringer:

Eksisterende garasje som er integrert i eneboligen omdisponeres til bod. I den forbindelse erstattes eksisterende garasjeport med en ordinær ytterdør. Videre forstørres eksisterende inngangsdør noe sammenlignet med dagens situasjon.

På østfasaden i andre etasje erstattes ett vindu med en balkongdør som gir direkte adkomst til hagen, mens et annet vindu forlenges ned til gulvnivå. På vestfasaden erstattes ett vindu med balkongdør for å opprette forbindelse til eksisterende terrasse.

Ved gjennomgang av tidligere godkjente tegninger fra 1995 er det registrert avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Dette gjelder to vinduer og én dør på østfasaden samt ett vindu på nordfasaden som fremgår av de godkjente tegningene, men som aldri ble oppført. Da disse fasadene delvis ligger under terrengnivå, vurderes det som sannsynlig at åpningene ikke ble etablert for å unngå omfattende terrenginngrep. Det heller ikke utelukkes at de opprinnelige tegningene i noen grad var basert på standardløsninger for hustypen. Disse forholdene innarbeides i søknaden slik at godkjente tegninger samsvarer med faktisk situasjon.

Konstruksjons- og planløsningsendringer:

Innvendig gjennomføres mindre endringer av planløsningen. Endringene er i hovedsak ikke søknadspliktige, men eksisterende trapp flyttes og oppdateres i samsvar med vedlagte tegninger.

Alle endringer fremgår av vedlagte tegninger.

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

Den nye garasjen gis en materialbruk som skiller seg fra eksisterende bolig. Valget av steinfasade er gjort bevisst for å tydeliggjøre skillet mellom eksisterende og nytt, slik at de ulike byggefasene på eiendommen fremstår lesbare. Garasjen får et oppdatert uttrykk tilpasset dagens byggeskikk og tekniske standarder, samtidig som materialvalg, proporsjoner og utforming er tilpasset eiendommens karakter. Det er lagt vekt på at garasjen skal fremstå som et selvstendig tilskudd til eiendommen uten å konkurrere med hovedbygningen, samtidig som byggets plassering og utforming tilpasses eksisterende bebyggelse.

For å styrke sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse gjennomføres det enkelte fasadeendringer på eneboligen. Vinduer og dører oppdateres både for å oppnå en bedre teknisk standard og for å skape en tydeligere visuell sammenheng mellom boligen og den nye garasjen. Endringene bidrar til et mer helhetlig uttrykk uten at boligens grunnleggende karakter endres.

Området består av eneboligbebyggelse med tilhørende garasjer, terrasser og andre tilleggsbygg. Flere av naboeiendommene har terrasser som er integrert med eller etablert over garasjer og underetasjer. Den omsøkte garasjen med terrasse over tilpasses derfor eksisterende bebyggelsesstruktur i nærområdet og vurderes å bidra til en naturlig videreføring av områdets etablerte karakter.

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.

Dispensasjoner

Det søkes om følgende dispensasjon i forbindelse med tiltaket.

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

Se vedlegg B1-Dispensasjon.

Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Alværn på Nesodden, bestående hovedsakelig av frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer, boder og uteoppholdsarealer. Eiendommen har eksisterende adkomst fra Alværnveien som videreføres uendret.

Høyder og avstander

Tiltaket innebærer ingen endringer i byggets utvendige høyder. Eksisterende gesims- og mønehøyder på boligen videreføres uendret. Gesimshøyde på ny garasje er 2,0m over gjennomsnittlig terreng og innvendig takhøyde er på 2,33m. Garasjen følger dermed krav til geims- og innvendig takhøyde etter gjeldende bestemmelser og TEK17.

Både ny garasje og sportsbod ligger nærmere nabogrense enn 4 meter. Det er derfor innhentet signatur på avstandserklæring fra naboer på eiendommene 30/57 og 30/471. Se vedlegg Q3-Avstandserklæring.

Utnyttelsesgrad

I henhold til reguleringsbestemmelsene er tillatt bebygd areal satt til 15 % BYA. Oppføring av garasje og sportsbod fører til en samlet utnyttelsesgrad på 16,8% og det søkes derfor om dispensasjon for forholdet. Se vedlegg F2-Arealberegninger og B1-Dispensasjon.

Uteoppholdsarealer

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 300 m² uteoppholdsareal for primær boenhet. Tiltaket tilfredsstiller disse kravene. Se vedlegg D2-Utomhusplan og F2-Arealberegninger.

Kulturminner og SEFRAK

Det er ikke registrert fredede eller verneverdige kulturminner på eiendommen.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred

Eiendommen ligger ikke i et område som er utsatt for kvikkleire og skredfare.

Naturmangfold og vegetasjon

Det er ikke registrert spesielle naturtyper på eiendommen. Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8–12 anses ivaretatt.

Støy

Eiendommen ligger i hovedsak utenfor kartlagte støysoner. En mindre del av eiendommen mot nord omfattes av gul støyson fra vegtrafikk. Dette gjelder imidlertid et ubebygd areal, og tiltaket berører ikke denne delen av eiendommen. Tiltaket omfatter ikke etablering av nye boenheter eller nye støyfølsomme oppholdsrom. Etter ansvarlig søkers vurdering anses relevante krav til støy å være ivaretatt.

Overvann og flom

Tiltaket omfatter i hovedsak eksisterende bebyggelse og oppføring av garasje med begrensede endringer i terreng og avrenningsforhold. Overvann håndteres lokalt på eiendommen. Etter ansvarlig søkers vurdering medfører tiltaket ikke økt flom- eller overvannsrisiko.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Brannvern, tilrettelegging og risikoklasse

Tiltaket omfatter oppføring av garasje samt mindre endringer på eksisterende enebolig. Boligen plasseres i risikoklasse 4 og brannklasse 1 i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17). Garasjen brannprosjekteres og oppføres i samsvar med gjeldende krav til brannsikkerhet. Tiltaket medfører ikke etablering av nye boenheter eller endret risikoklasse for bygningen.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Eiendommen har eksisterende adkomst fra Alværnveien som videreføres uendret. Tiltaket medfører ingen endringer i avkjøringsforhold, frisiktsoner eller veirettslige forhold.

Det etableres ny garasje med plass til to parkeringsplasser på eiendommen. Samlet parkeringskapasitet er tilfredsstillende for boligens behov. Det er også tilstrekkelig areal på eiendommen for snumulighet for personbil.

Radon

Eiendommen ligger innenfor et område med høy aktsomhet for radon. Tiltaket omfatter imidlertid ikke etablering av nye rom for varig opphold, og utløser derfor ikke særlige krav til radonsikring.

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.