



Vedlegg F1

Tiltak: Etablering av sekundærleilighet
Tiltakshaver: Lars Løvhaug
Tiltaksadresse: Birkeveien 35, 1459 Nesodden
Gbnr.: 5/148/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 18.05.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Etablering av sekundærleilighet

Bakgrunn

Tiltaket omfatter etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig, inkludert bruksendring og fasadeendring i forbindelse med tiltaket. Søknaden omfatter også godkjenning av enkelte eksisterende forhold som tidligere ikke er omsøkt eller godkjent. Tiltakshaver ønsker å rydde opp i eksisterende situasjon og få eiendommen formelt godkjent i samsvar med gjeldende regelverk.

Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen omfattes av Reguleringsbestemmelser for Birkeveien - vedtatt av Nesodden kst. 12.03.87, rev. 03.11.92 og 21.11.95, og Nesodden kommune sin kommuneplan 2022–2046.

Planstatus

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål med frittliggende småhusbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene åpner uttrykkelig for at det som del av boligen kan innpasses hybelleilighet eller generasjonsleilighet. Tiltaket vurderes derfor å være i tråd med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser.

Beskrivelse av tiltaket

Følgende forhold inngår i søknaden:

Bruksendring og etablering av sekundærleilighet:

Det etableres en selvstendig sekundærleilighet i underetasjen av eksisterende bolig. Eksisterende kjeller bruksendres til kjøkken/stue slik at sekundærleiligheten får eget kjøkken, bad, oppholdsrom og soverom. Det etableres nødvendige brann- og lydskillende konstruksjoner mellom boenhetene, herunder brann- og lydvegg mellom seksjonene og brann- og lydhimling i aktuelle rom. Det etableres også separate tekniske installasjoner for boenhetene, herunder separate sikringsskap og separat vannmåler.

Tilbygg nord:

Det er bygget et tilbygg til hybelen mot vest som danner et innvendig inngangsparti til hybelen. Taket over tilbygget fortsetter rundt hjørnet mot nord og danner et overbygget areal med søyler og støttemur under. Tiltaket søkes godkjent som tilbygg.

Tilbygg øst:

Entreen til primærleiligheten er bygget ut mot øst. Det er også etablert nytt takoverbygg utenfor den utvidede entreen mot øst. Konstruksjonen består av tak ut fra yttervegg med understøttende søyler. Tiltaket søkes godkjent som tilbygg.

Terrasse og tilbygg:

Terrassen over garasjen er utvidet mot sør. Åpne terrasser medregnes ikke i BYA i henhold til reguleringsbestemmelsene og er derfor ikke inkludert i beregningene. Den vestlige delen av terrassen har takoverbygg med delvis vegger og søyler. Denne delen inngår i søknaden som tilbygg.

Alle endringer fremgår av vedlagte tegninger.

Ansvar i prosjektet

Tiltaket sendes inn som ett-trinnssøknad med ansvarlige foretak for prosjektering, søknad og utførelse. Se vedlegg G1-Gjennomføringsplan.

Dispensasjoner

Det søkes ikke om dispensasjoner i forbindelse med tiltaket.

Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger i et etablert boligområde bestående av eneboliger og småhusbebyggelse. Eiendommen har eksisterende adkomst fra offentlig vei, Birkeveien, som videreføres uendret.

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

Tiltaket innebærer i hovedsak etablering av sekundærleilighet innenfor eksisterende bygningsvolum, samt legalisering av enkelte eksisterende bygningsmessige forhold.

Omsøkte tilbygg og overbygde konstruksjoner fremstår som integrerte deler av boligen og har begrenset påvirkning på byggets samlede uttrykk. Tiltakene er tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende småhusbebyggelse.

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

Tiltaket innebærer ingen endringer i byggets utvendige høyder. Eksisterende gesims- og mønehøyder videreføres uendret. Innvendig romhøyde i kjelleretasjen er 2,4 m og tilfredsstiller krav til takhøyde etter TEK17.

Utvidelsen av terrassen mot sør på vestfasaden ligger nærmere nabogrense enn 4 meter. Det er derfor innhentet signatur på avstandserklæring fra nabo på eiendom 5/427. Se vedlegg Q3-Avstandserklæring.

Utnyttelsesgrad

I henhold til reguleringsbestemmelsene er tillatt bebygd areal satt til 15 % BYA.

Reguleringsbestemmelsene angir videre at åpne terrasser, balkonger og verandaer ikke skal medregnes i BYA. Tomtens areal som kan bebygges er beregnet til 1524,0 m², som gir et maksimalt tillatt BYA på 228,6 m². Samlet BYA etter tiltaket utgjør 182,6 m², tilsvarende 12 % BYA. Tiltaket holder seg dermed innenfor tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplanen. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Uteoppholdsarealer

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 300 m² uteoppholdsareal for primær boenhet og minimum 150 m² for sekundær boenhet. Tiltaket tilfredsstiller disse kravene. Hoveddelen av boligen disponerer totalt 603,6 m² uteoppholdsareal, mens sekundærleiligheten disponerer 152 m² uteoppholdsareal. 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. I området er det registrert livskraftig linerle og nær truet stær. Registreringen gjelder imidlertid på et overordnet nivå for området, og det foreligger ikke konkrete funn på selve eiendommen. Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8–12 anses ivaretatt.

Støy

Eiendommen ligger ikke innenfor kartlagte støysoner.

Overvann og flom

Tiltaket omfatter i hovedsak eksisterende bebyggelse og medfører 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. Det etableres separat vannmåler for sekundærleiligheten.

Brannvern, tilrettelegging og risikoklasse

Boligen er en frittliggende bolig med sekundæreleilighet og plasseres i risikoklasse 4 og brannklasse 1 i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17).

Tiltaket innebærer etablering av selvstendig sekundærleilighet i underetasjen. Det etableres nødvendige brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene, herunder brann- og lydvegg samt brann- og lydhimling mellom boenhetene. Begge boenheter får tilfredsstillende rømningsmuligheter til sikkert sted utendørs. Oppholdsrom og soverom har vinduer eller dører som tilfredsstiller krav til rømningsvei i TEK17.

Det legges til grunn at:

- Hver boenhet utgjør egen branncelle
- Brannskillende konstruksjoner oppfyller gjeldende krav
- Begge boenheter har tilfredsstillende rømningsmuligheter
- Boligen utstyres med røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav

Etter ansvarlig søkers vurdering vil brannsikkerheten være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til TEK17.

Parkering, veirett, friskt og avkjøring

Eiendommen har eksisterende adkomst som videreføres som i dag. Eiendommen har to parkeringsplasser i garasje til hoveddelen av boligen, samt én parkeringsplass på terreng til sekundærleiligheten.

Tiltaket medfører ingen endringer i avkjøringsforhold eller friskt.

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.