Vedlegg F1

Tiltak: Bruksendring
Tiltakshaver:
Tiltaksadresse: Bjørnelia ,
Gbnr.: 30/105

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvik Vei 11, 1459 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 02.09.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Bruksendring til sekundærleilighet i enebolig

Bakgrunn

Det søkes om bruksendring og opprettelse av sekundærleilighet i kjelleren under garasjen på eiendommen gnr. 30, bnr. 105 i Nesodden kommune. Eneboligen har i dag én boenhet, med godkjente oppholdsrom i kjelleren. Garasjen i plan 1 og kjelleren under garasjen ble omsøkt og godkjent i 2013, sak 557/13, der arealene under garasjen ble godkjent som kjeller.

Kommuneplan og reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 19690007 «Bjørnelia», stadfestet 17.04.1969 og revidert av Nesodden kommunestyre 03.11.1992 og 21.11.1995, samt kommuneplanens arealdel for Nesodden, gjeldende fra 2022 til 2046.

Planstatus

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan 19690007, og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. En del av eiendommen, 259,6 kvadratmeter, er regulert til kjørevei. Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanens formål for eiendommen. Reguleringsplanens § 3.2 A åpner uttrykkelig for at det som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet, og sekundærleiligheten etableres innenfor den eksisterende bygningskroppen, der garasjen er sammenbygd med boligen.

Dispensasjoner

Det søkes ikke om dispensasjon i forbindelse med tiltaket.

Tegningsgrunnlag

Søknaden baserer seg på eksisterende tegninger, sist godkjent i 2013, samt nye tegninger av omsøkt tiltak tegnet av Konsepthus AS | Tegnebua.

Unntak fra søknadsplikt for fasadeendringer og mindre terrengendringer

Pbl. § 20-5 første ledd bokstav f gjør unntak fra søknadsplikt for fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres. Alminnelig forståelse av hva som menes med «bygningens karakter» er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Det settes inn én ny dør fra soverommet i sekundærleiligheten ut til terreng på fasaden mot nord, som gir rømningsvei og dagslys for rommet. I tillegg endres et vindu i primærboligens gavlvegg mot sør. Vinduet beholder samme plassering, men trekkes lenger ned mot gulvet enn i godkjente tegninger, og har samme dimensjoner som flere av boligens øvrige vinduer. I tillegg er det gjort noen mindre justeringer ved

vinduer/terrassedør ut mot balkong. Disse endringene følger boligens eksisterende fasaderytme og utføres med samme material- og fargeholdning som resten av fasaden. Vi mener fasadeendringene ikke fører til at bygningens karakter endres eller bryter med noen stilart, og at de derfor kan anses som ikke søknadspliktige.

Videre vurderer vi boligen som bygd i et tettbebygd område, hvor man kan gjøre mindre terrengendringer der høydeforskjellen i forhold til opprinnelig terreng er inntil 1,5 meter, jf. byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav f. Det er i dette tilfellet opparbeidet flere lave støttemurer og terrengendringer rundt boligen, i tillegg til noen trapper i uteoppholdsarealene. Trappene ligger i terrenget og medfører ingen endring av terrengnivået. Murene er holdt lave og de ligger utenfor arealet som er regulert til kjørevei. Vi mener dette er mindre terrengendringer som ikke utløser søknadsplikt.

Beskrivelse av tiltaket

Bruksendring

Kjelleren under garasjen bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel og innredes som sekundærleilighet med egen inngang, stue, kjøkken, to soverom, bad og wc. Døren mellom kjelleren under boligen og kjelleren under garasjen fjernes, slik at den nye boenheten blir fysisk adskilt fra hovedboligen. Sekundærleiligheten er dermed en selvstendig boenhet etter kommuneplanens definisjon, og prosjekteres etter de kravene som gjelder for ny bolig. Hovedboligen beholder sine godkjente oppholdsrom i kjelleren, med intern forbindelse til resten av boligen. Bruksarealet på eiendommen endres ikke; endringen består i at 72,4 kvadratmeter tilleggsdel i plan 0 blir hoveddel.

Alle endringer fremgår av vedlagte tegninger.

Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bjørnemyr på Nesodden. Boligen er en enebolig med garasje som er sammenbygd med boligen. Eiendommen ligger i krysset mellom Bjørnemyrveien og Bjørnelia, og adkomst til eiendommen skjer fra Bjørnelia.

Estetisk redegjørelse etter PBL § 29 om utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Tiltaket er beskjedent utad og bygger videre på boligens eksisterende uttrykk og formspråk. Tiltaket vurderes å oppfylle kravene til god estetisk utforming etter pbl. § 29-2, ettersom det ikke bryter med boligens estetiske kvaliteter eller nærområdets karakter.

Fasadejusteringene er små endringer som tilpasses eksisterende fasaderytme og materialbruk. Vinduene får samme dimensjoner som flere av boligens øvrige vinduer. Bygningens volum, takform, gesims- og mønehøyde er uendret.

Terrengendringene er små og ikke til sjenanse for naboene. Murene og trappene følger terrengets fall og er utført i materialer som står godt til den eksisterende bebyggelsen.

Høyder og avstander

Ingen utvendige høyder på eiendommen påvirkes av tiltaket. Gesimshøyde er kote +152,1 og mønehøyde kote +153,1, som i sist godkjente tegninger. Innvendige romhøyder påvirkes heller ikke; kjelleren har romhøyde 2,4 meter, som tilfredsstiller kravet til rom for varig opphold.

Boligen med garasje står i sin helhet inne på egen eiendom, og avstanden til nabogrense endres ikke av tiltaket.

Utnyttelsesgrad
Bebygd areal (BYA) på eiendommen endres ikke i forbindelse med søknaden da krav til parkering får plass i allerede bebygd areal. Se arealberegning fra sist godkjente søknad på vedlegg E1 og E2.

Uteoppholdsarealer
Kommuneplanen stiller krav om minst 300 kvadratmeter MUA for den primære boenheten og minst 150 kvadratmeter for den sekundære boenheten, til sammen 450 kvadratmeter for eiendommen.

Eiendommens uteoppholdsareal på terreng er 563,6 kvadratmeter, slik det fremgår av tabellen på utomhusplanen D2. Kravet er dermed oppfylt med god margin. 99% av uteoppholdsarealet ligger på terreng, og kommuneplanens krav om at minst 80 % av MUA skal ligge på terreng er derfor også oppfylt.

Hovedandelen av uteoppholdsarealet er sammenhengende og har en hensiktsmessig form. Sekundærleiligheten får tilgang til uteoppholdsareal direkte fra egen inngang.

Bruksareal
Bruksarealet (BRA) på eiendommen endres ikke i forbindelse med tiltaket. Bruksendringen innebærer at 72,4 kvadratmeter tilleggsdel i plan 0 blir hoveddel. Arealene fremgår av tabellene på plantegningene E6 og E7.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring
Reguleringsplanens § 3.2 C krever minst én garasje og én biloppstillingsplass per bolighus, og i tillegg én biloppstillingsplass per hybel- eller generasjonsleilighet. Utomhusplanen D2 viser tre biloppstillingsplasser på egen eiendom, som dekker kravet for både hovedboligen og sekundærleiligheten. Avkjøringen fra Bjørnelia er uendret, og snuplass er på egen eiendom. Frisiktforholdene i krysset endres ikke av tiltaket.

Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og sekundærleiligheten knyttes til eiendommens eksisterende anlegg. Ettersom den nye boenheten innebærer utvidet bruk av eksisterende tilknytning, sendes det en separat søknad om utvidet bruk av vann- og avløpsledningene i tillegg til denne byggesøknaden.

Kulturminner og SEFRAK
Eiendommen er ikke berørt av registrerte kulturminner, fredede bygninger, kulturmiljøer eller sikringssoner etter Riksantikvarens registre. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred
Eiendommen ligger under marin grense, men grunnen består av bart fjell. Risikoen for leire- og kvikkleireskred vurderes derfor som lav. Eiendommen er ikke berørt av NVEs aktsomhetsområder for kvikkleire, jord- og flomskred eller steinsprang. Tiltaket omfatter ingen nye inngrep i grunnen.

Naturmangfold og vegetasjon
Det er ikke registrert hensynssoner for naturmangfold, viktige naturtyper eller andre kjente naturverdier på eiendommen. Tiltaket vurderes ikke å ha negativ påvirkning på naturmangfold eller vegetasjon.

Støy
Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte støysoner etter T-1442.

Brannsikkerhet
Tiltaket etablerer en ny boenhet i bygningen. Boenhetene er skilt med brannvegg, og hver boenhet har egen rømningsvei direkte til det fri fra kjellernivå. Veggen mellom boenhetene og dekket mellom garasjen og sekundærleiligheten er utført i betong, og konstruksjonene oppfyller dermed brannkravene. Begge boenheter utstyres med røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i samsvar med byggteknisk forskrift.

Ventilasjon
Sekundærleiligheten får ventilasjon etter kravene i byggteknisk forskrift § 13-2, med friskluftstilførsel til oppholdsrom og soverom og avtrekk fra kjøkken, bad og toalett.

Radon
Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet etter NGUs aktsomhetskart. Kjelleren under garasjen ble omsøkt og godkjent i 2013, og radonkravene i byggteknisk forskrift gjaldt fullt ut for tiltaket. Radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for trykkreduserende tiltak i byggegrunnen ble ivaretatt da konstruksjonen ble oppført. Bruksendringen medfører ingen nye inngrep mot grunnen, og det er derfor ikke behov for ytterligere radontiltak.

Overvann og flom
Eiendommen er ikke berørt av NVEs aktsomhetsområder for flom, men ligger innenfor Nesodden kommunes overvannsanalyse for 20-, 50- og 200-årsnedbør. Analysen viser et område med oppsamling av overvann på eiendommen inntil sørvesthjørnet av garasjebygget. Terrengendringene og støttemurene rundt sekundærleiligheten er opparbeidet med drenering, slik at overvann ledes bort fra fasaden på kjellernivået. Overvann fra tak og overflater fordrøyes på egen tomt i tråd med kommuneplanens § 12, og avrenningen til naboeiendommer og situasjonen nedstrøms forverres ikke.

Renovasjon
Renovasjonsløsningen på eiendommen er uendret som følge av tiltaket. Sekundærleiligheten benytter eiendommens eksisterende avfallsbeholdere.

Avfallsplan
Avfallsplan kreves ikke for tiltaket.

Nabovarsel
Tiltaket vil bli nabovarslet i henhold til plan og bygningsloven § 21-3 og byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2. Kvitteringer for utsendte nabovarsler og eventuelle merknader følger som egne vedlegg til søknaden.

Egnethetsanalysen
DOK-analysen for eiendommen ligger vedlagt. Se vedlegg Q2-DOK-analyse.