Vedlegg F1

Tiltak: Garasje
Tiltakshaver: Lars Christian Aasen
Tiltaksadresse: Skiferlia 12, 1352 Kolsås
Gbnr.: 91/84/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 27.05.2026
Revidert: 22.06.26

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Garasje

Bakgrunn

Tiltaket omfatter oppføring av garasje til eksisterende enebolig på eiendommen gnr./bnr. 91/84, beliggende i Skiferlia 12 på Kolsås.

I forbindelse med tiltaket flyttes eksisterende støttemur langs veien ca. 1,5 meter inn mot boligen. Dette gir bedre bredde på den private veien og legger til rette for enklere og mer oversiktlig adkomst for både tiltakshaver og naboer. Som del av den nye støttemuren etableres det en utvendig trapp som gir direkte forbindelse mellom garasjen og boligen.

Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Løken (plannummer 1957074).

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 plass til en bil og en bod i bakkant. Garasjen oppføres frittstående sør for boligen.

Garasjen etableres delvis nedgravd i terrenget, med tak oppført med torv som en forlengelse av hagen. Garasjeport plasseres i fasaden mot vest, med adkomst fra privat vei delt med tilgrensende naboeiendommer. Naboen mot sør har nylig fått godkjent etablering av parkeringsplass på sin side av nabogrensen, og parkeringsløsningene vil dermed møtes ved nabogrensen og få felles snuareal. I forbindelse med tiltaket flyttes eksisterende støttemur langs veien ca. 1,5 meter inn mot boligen. Dette gir bedre bredde på den private veien og legger til rette for enklere og mer oversiktlig adkomst for både tiltakshaver og naboer. Som del av den nye støttemuren etableres det en utvendig trapp som gir direkte forbindelse mellom garasjen og boligen.

Tiltaket vurderes samlet sett som en god løsning hvor garasje etableres på en funksjonell måte med hensyn til terreng, adkomstforhold og nabosituasjon.

Dispensasjoner
Det søkes om følgende dispensasjoner:
- Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 28.2.3. Utnyttelse

Dagens situasjon av området og vei
Eiendommen ligger i Skiferlia 12 på Kolsås 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 annet enn tilrettelegging for bredere privat adkomstvei og etablering av parkeringsplass på eiendommen. Dette vil forbedre eiendomssituasjonen for Skiferlia 12, 14, 16 og 18.

Estetisk redegjørelse - PBL §29 – Utforming av tiltak, visuelle kvaliteter
Garasjen utformes med materialbruk og detaljer som tilpasser den til eksisterende situasjon på eiendommen. Fasader utføres i naturstein, tilsvarende støttemurene, slik at garasjen inngår som en del av terrengbearbeidingen. Garasjeport og andre detaljer utføres i mørkbeiset tre, som gir en sammenheng med trekledningen på eksisterende bolig.

Garasjen plasseres delvis nedgravd i terrenget, og taket oppføres med torv som en forlengelse av hagen. Dette bidrar til å redusere tiltakets størrelse og volum, og gir en tilpasning til eksisterende terreng og utearealer.

Etter ansvarlig søkers vurdering fremstår tiltaket som tilpasset både eiendommen og omkringliggende bebyggelse. 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 2,4m og tilfredsstiller TEK17 krav på 2,2m.

Ny støttemur og terrengendringer er nærmere enn 1m fra eiendomsgrensen mot naboeiendom g.nr./b.nr. 91/80. Det er derfor innhentet nabosamtykke fra eier av gbnr. 91/80, i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Se vedlegg Q3-Avstandserklæring. Det er også innhentet avstandserklæring fra naboeiendom g.nr./b.nr. 91/83 da det vil foregå terrengendringer i nærhet til nabogrensen i forbindelse med flytting av støttemur langs vei.

Utnyttelsesgrad
Eksisterende bolig på eiendommen, tilsvarer en utnyttelse på 20 %, som er maksimal tillatt utnyttelsesgrad i henhold til kommuneplanens bestemmelse 28.2.3. Oppføring av garasje med BYA på 18m², 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
Eiendommen har uteoppholdsarealer som er godt over kravet på 300 m² i kommuneplanens arealdel, også etter etablering av garasjen. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Bruksareal
Boligens bruksareal (BRA) videreføres uendret. Garasjen tilfører 24m² BRA som tilleggsdel.
Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Det etableres én ny parkeringsplass på eiendommen i forbindelse med oppføring av garasje. Reguleringsplanen for området forutsatte opprinnelig felles garasjeløsninger utenfor eiendommen, og det er derfor ikke stilt krav om parkering på egen grunn. Det bemerkes også at eiendommen ikke var bebygget på reguleringstidspunktet, og boligen har dermed ikke hatt egen garasje i felles anlegg. Garasjeløsning for eiendommen har derfor vært å leie plass. Det er imidlertid etablert parkeringsløsninger på flere naboeiendommer, og parkeringsareal har i praksis også vært benyttet på denne eiendommen over tid. Tiltaket formaliserer dermed en etablert bruk og gir en mer hensiktsmessig løsning hvor også snuarealer etableres. Se vedlegg D3-Avkjøringsplan.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei som deles med naboer. I forbindelse med tiltaket utvides veibredden på eiendommen for å bedre fremkommeligheten. Noe alle naboer er fornøyd med, og som forbedrer adkomstsituasjonen for Skiferlia 12, 14, 16 og 18. Skiferlia 12 vil få bedre parkering-, vei- og snusituasjon. Skiferlia 14 vil få bedre vei- og snusituasjon, Skiferlia 16 vil få bedre veisituasjon og det samme Skiferlia 18. I hverdagen er det praktisk å kunne kjøre til inngangspartiet på huset for ulike praktiske ærender og dette åpnes det for at Skiferlia 16 og 18 nå kan gjøre.

Skiferlia 12 har også tinglyst mulighet til å snu via Skiferlia 10.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ledningene inn til boligen ligger i området hvor det skal foretas mindre terrengendringer i forbindelse med flytting av støttemur langs vei. Terrengarbeidene vil bli utført med nødvendig hensyn til eksisterende ledninger og nødvendige tilpasninger vil bli gjort.

Kulturminner og SEFRAK

Det er ikke registrert fredede eller verneverdige kulturminner på eiendommen.

Naturmangfold og vegetasjon

Eiendommen ligger innenfor et område kartlagt med mulig forekomst av sårbare arter. Dette er overordnede registreringer for større områder, og det er ingen konkrete funn på eiendommen. Dersom det under gjennomføring av tiltaket observeres forhold knyttet til biologisk mangfold, vil dette bli vurdert og håndtert i tråd med gjeldende regelverk.

Støy

Det er ikke kartlagt støysoner på eiendommen.

Overvann og flom

Det er ikke kartlagt fare for flom på eiendommen.
Overvann håndteres lokalt på egen tomt.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred

Tiltaket gjelder oppføring av garasje til eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom. Tiltaket omfatter også mindre terrengendringer i forbindelse med oppføring av støttemur.

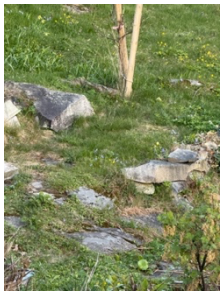
Eiendommen ligger innenfor et område kartlagt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er imidlertid påvist fjell i dagen på eiendommen, noe som tilsier stabile grunnforhold. Se bilder nedenfor.



Åpent fjell i bod mot norøst, direkte forlenging av fjell på egen eiendom.







Fjellvegg ved nord østlig hjørne på huset. Fjellveggen fortsetter sydover langs husveggen på østsiden, men der gjemt under jord. Dette ble dokumentert under arbeid med drenering der i 2006.

Renovasjon
Som i dag.

Avfallsplan
Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan.

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