



Vedlegg F1

Tiltak: Riving og oppføring av bolig
Tiltakshaver: Christopher Eriksen
Tiltaksadresse: Skoglundveien 96, 1553 Son
Gbnr.: 137/14/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 29.06.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Riving og oppføring av bolig

Bakgrunn

Eiendommen gnr. 137, bnr. 14 i Vestby kommune er bebygd med en fritidsbolig oppført i 1947 og et uthus/anneks fra 1987. Tiltakshaver ønsker å rive begge eksisterende bygg og oppføre en ny frittliggende enebolig på eiendommen. Formålet er å etablere en tidsmessig helårsbolig i samsvar med gjeldende reguleringsformål for området.

Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av detaljregulering 0242 Skoglundkollen (vedtatt 07.11.2016, sist endret 24.01.2022) samt kommuneplanens arealdel Vestby 2023–2034 (KPLAN2023, vedtatt 19.06.2023).

Planstatus

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhus, felt B10b. Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanens formål for eiendommen.

Dispensasjoner

Det søkes ikke om dispensasjoner i forbindelse med søknaden. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Tegningsgrunnlag

Det finnes ingen tegninger av eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Byggeår for eksisterende fritidsbolig er 1947 og 1987 for uthus/anneks. Søknaden baserer seg utelukkende på tegninger av omsøkt ny bolig, utarbeidet av Konsepthus AS | Tegnebua, datert 25.06.2026.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket består av to deler:

- Riving av eksisterende fritidsbolig (90,3 m² BYA, bygget 1947) og eksisterende uthus/anneks (21,0 m² BYA, bygget 1987).
- Oppføring av ny frittliggende enebolig med carport på eiendommen.

Den nye boligen er et toetasjes hus i moderne arkitektur med pulttak, kledd med stående trepanel. Bygget har en grunnflate på 120,3 m² BYA og inneholder følgende rom fordelt på to plan:

- Plan 1 (underetasje, BRA 70,3 m²): Kjellerstue, 3 soverom, bad, entre, gang/trapp og sportsbod.
- Plan 2 (hovedplan, BRA 65,1 m²): Kjøkken/stue, kontor, soverom og bad, samt terrasse på 36,5 m².

Boligen planlegges som én boenhet i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser for felt B10b.

Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger i et etablert bolig- og hytteområde ved Son i Vestby kommune, langs Skoglundveien. Området er under gradvis utvikling fra fritidsbebyggelse til helårsboliger i tråd med reguleringsplanen for Skoglundkollen. Tomten er skrånende med kotehøyder fra ca. +65,1 m til ca. +73 m, med bart fjell som løsmassetypen.

Adkomst til eiendommen skjer fra Skoglundveien, som er regulert vei i planen. Det er etablert parkering med to plasser på tomten, med adkomst direkte fra veien og snuplass på egen eiendom. Gang- og sykkelvei er opparbeidet i området i henhold til reguleringsplanens rekkefølgekrav.

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

Den nye boligen er utformet som et moderne volum i to etasjer med pulttak. Fasadene kles med stående trepanel i naturlig trefarge, som gir bygget et tidsmessig uttrykk med god forankring til omgivelsenes grønne karakter.

Bygget er plassert sentralt på tomten med god avstand til nabogrenser, og tilpasser seg tomtens naturlige terreng med minimale terrenginngrep. Terrassen på plan 2 er orientert mot vest og gir privat uteoppholdsareal i solrike himmelretninger. Carport er ligger under terrassen, integrert i byggets volum.

Materialvalg og detaljering er enkle og robuste, og samsvarer med nye boliger i samme felt. Tiltaket vurderes å oppfylle kravene til god estetisk utforming etter pbl. § 29-2.

Høyder og avstander

Gesimshøyde for ny bolig er 7,0 meter, i samsvar med reguleringsplanens maksimalkrav for pulttak i felt B10b. Avstander til nabogrenser og vei er ivaretatt og holder seg godt innenfor gjeldende krav.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden for boligen er 8,7 %, som er betydelig under reguleringsplanens øvre grense på 25 % BYA for felt B10b. Eksisterende bebyggelse (111,3 m²) rives i sin helhet, og ny bebyggelse (138,3 m²) er marginalt større. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Uteoppholdsarealer

Totalt uteoppholdsareal (MUA) er 1 284,6 m², langt over reguleringsplanens krav. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Bruksareal

Ny bolig har et totalt bruksareal (BRA) på 135,4 m², fordelt på plan 1 (70,3 m²) og plan 2 (65,1 m²). Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Det er to parkeringsplasser på eiendommen, en biloppstillingsplass på terreng i tillegg til carport. Krav til parkering for enebolig i Vestby er 2 plasser per boenhet, noe som er tilfredsstillt.

Avkjøring skjer fra privat vei Skoglundveien. Frisiktsoner i henhold til reguleringsplanen er ivaretatt. Adkomst til boligen vil være på samme sted som i eksisterende situasjon.

Tilgjengelighet

Ny bolig er prosjektert i samsvar med kravene til tilgjengelighet i TEK17. Alle hovedfunksjoner finnes på plan 1, og det er ivaretatt snusirkel eller snurektangel i alle rom på dette planet.

Vann og avløp

Eiendommen er per søknadstidspunktet ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tiltakshaver mottok 22.10.2024 varsel om tilknytningsplikt med frist 23.10.2026. Det søkes om utsettelse av tilknytning til offentlig ledningsnett frem til igangsetting av ny bolig. Se vedlegg Q4.

Kulturminner og SEFRAK

Eiendommen er ikke berørt av registrerte kulturminner, fredede bygninger, kulturmiljøer eller sikringssoner etter Riksantikvarens registre. Eiendommen er heller ikke registrert i kulturminneplan for Vestby kommune. Eksisterende fritidsbolig fra 1947 er ikke SEFRAK-registrert. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket vil berøre kulturminner.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred

Løsmassetypen på eiendommen er bart fjell. Mulighet for marin leire er stort sett fraværende i området. Det er ikke påvist kvikkleire, og eiendommen er ikke innenfor aktsomhetsområder for jord- og flomskred, kvikkleireskred, snøskred eller steinsprang. Det er heller ikke påvist svakhetssoner i fjell på eiendommen. Grunnforholdene vurderes som gode for oppføring av ny bebyggelse.

Naturmangfold og vegetasjon

Det er ingen registrerte naturvernområder, verdsatte eller utvalgte naturtyper, anadrome laksefiskstrekninger, eller verneverdige vassdrag innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Det er registrert én observasjon av fiskeørn (sårbar art) i nærheten, uten nyere funn (sist registrert 07.01.1954). Fiskeørn er ikke ansvarsart eller fredet art. Tiltaket vurderes ikke å ha negativ effekt på artens habitatbruk i området.

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssone for naturmiljø eller vassdragsbelte. Tiltaket vurderes å ikke ha påvirkning på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12.

Støy

Eiendommen er ikke berørt av registrerte støysoner fra vei, jernbane eller Forsvarets flyplasser. Eiendommen ligger langs Skoglundveien, men trafikkmengden på denne veien er lav og gir ikke grunnlag for støyutredning. Tiltaket er ny bolig i et etablert boligområde og vurderes ikke å utløse krav om støyfaglig utredning.

Radon

Eiendommen ligger i et område klassifisert med moderat til lav radonaktsomhet. I henhold til TEK17 § 13-5 skal ny boligbebyggelse utføres med radonsperre. Det vil bli etablert radonsperre i gulv mot grunn i henhold til gjeldende tekniske krav.

Overvann og flom

Eiendommen er ikke innenfor registrerte flomsoner eller flomaktsomhetsområder. Overvann fra tak ledes til grøntarealer på tomten for infiltrasjon der forholdene tillater det.

Det etableres ikke ny tett flate utover byggets fotavtrykk og carport. Tomtens store grøntareal ivaretar lokal overvannshåndtering.

Renovasjon

Renovasjonsløsning er vist i D2-Utomhusplan. Det er avsatt plass for renovasjonsdunker på tomten med tilfredsstillende atkomst fra Skoglundveien.

Avfallsplan

Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan, da eksisterende fritidsbolig som rives er under 100 m² BRA. Dokumentasjon på eksisterende bebyggelses areal fremgår av vedlegg Q5, som er en salgsoppgave fra tidligere salg av eiendommen.

Nabovarsel

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

Egnethetsanalysen

DOK-analyse er vedlagt i vedlegg Q2-DOK-analyse.