Vedlegg F1

Tiltak: Utvidelse av balkong
Tiltakshaver: Trine Nystrøm
Tiltaksadresse: Sogstiveien 29, 1446 Drøbak
Gbnr.: 69/52/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 18.06.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Bruksendring næring

Bakgrunn

Tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende balkong med tilhørende fundamentering og understøttende konstruksjoner på eksisterende tomannsbolig på eiendommen gnr./bnr. 69/52 i Drøbak.

Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen omfattes av Frogn kommune sin kommuneplan 2023–2035.

Planstatus

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Tiltaket omfatter kun en mindre utvidelse av eksisterende terrasse til boligen og vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål for området.

Beskrivelse av tiltaket

Boligen er en tomannsbolig hvor tiltakshaver disponerer boenheten i 2. etasje. Boenheten har en eksisterende balkong over deler av 1. etasje med en bredde på 4,4 meter og en dybde på 1,96 meter.

Det søkes om å utvide balkongen med 2,79 meter i dybden. Utvidelsen etableres som en åpen konstruksjon med søyler ned til terreng. Som følge av utvidelsen vil det oppstå et overdekket uteoppholdsareal for boenheten i 1. etasje under balkongen.

Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Drøbak bestående av eneboliger, tomannsboliger og mindre flermannsboliger. Eiendommen er bebygd med en eksisterende tomannsbolig og har opparbeidede uteoppholdsarealer, adkomst og parkeringsarealer.

Adkomst til eiendommen skjer fra Sogstiveien, som er en etablert kommunal vei, via privat vei høyenhallveien.

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

Tiltaket er utformet som en naturlig videreføring av eksisterende balkong og underordner seg den eksisterende bygningens arkitektur, proporsjoner og materialbruk. Utvidelsen oppføres med samme uttrykk som eksisterende balkong og fremstår som en integrert del av bygningen.

Tiltaket medfører ingen endringer i bygningens hovedform, takform eller fasadeuttrykk utover den omsøkte utvidelsen. Balkongen vil bidra til bedre uteoppholdskvalitet for boenheten uten å endre områdets karakter eller bebyggelsesstruktur.

Dispensasjoner
Det søkes ikke om noen dispensasjoner i forbindelse med tiltaket.

Høyder og avstander
Tiltaket medfører ingen endringer av bygningens gesims- eller mønehøyde. Utvidelsen av balkongen oppføres i samme høyde som eksisterende balkong og viderefører eksisterende nivå. Omsøkt tiltak er plassert med tilstrekkelig avstand til nabogrense og omkringliggende bebyggelse.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring
Tiltaket medfører ingen endringer i eksisterende parkeringsforhold, adkomstforhold eller bruk av avkjørsel. Eksisterende veirett og adkomst til eiendommen opprettholdes uendret. Tiltaket påvirker ikke frisiktsoner eller trafikksikkerheten ved avkjørselen, og eksisterende forhold videreføres som i dag.

Utnyttelsesgrad
Eiendommen har et romslig tomteareal og er omfattet av kommuneplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad på 23 % BYA. Tiltaket omfatter kun en mindre utvidelse av eksisterende balkong/terrasse og medfører en økning i bebygd areal (BYA) på 12,6 m². Etter gjennomføring av tiltaket vil samlet utnyttelsesgrad være 11,8 % BYA. Tiltaket innebærer dermed kun en mindre økning fra eksisterende situasjon og holder seg med god margin innenfor kommuneplanens tillatte utnyttelsesgrad på 23 % BYA.

Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Bruksareal
Tiltaket omfatter kun utvidelse av eksisterende balkong og medfører ingen endringer i boligens bruksareal (BRA).

Se vedlegg F2-Arealbergeninger.

Uteoppholdsarealer
Eiendommen har allerede uteoppholdsarealer som overstiger gjeldende krav. Tiltaket medfører ingen reduksjon av eksisterende uteoppholdsarealer, men gir tvert imot en utvidelse av uteoppholdsarealet i 2. etasje gjennom utvidelse av eksisterende balkong.

Se vedlegg F2-Arealbergeninger.

Kulturminner og SEFRAK
Det er ikke registrert kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAK-bygninger på eiendommen.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred
Tiltaket ligger innenfor et område kartlagt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Tiltaket omfatter imidlertid kun en mindre utvidelse av eksisterende balkong og medfører begrensede terrenginngrep i forbindelse med etablering av søyler og fundamenter. Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil påvirke områdestabiliteten eller medføre økt risiko for kvikkleire- eller jordskred.

Naturmangfold og vegetasjon
Eiendommen ligger innenfor randsone til registrerte amfibiedammer. Tiltaket omfatter imidlertid kun en mindre utvidelse av eksisterende balkong og medfører svært begrensede terrenginngrep. Det gjøres ingen inngrep i registrerte naturverdier eller amfibiedammer, og eksisterende vegetasjon på eiendommen opprettholdes.

Støy
Tiltaket ligger ikke innenfor registrerte støyutsatte områder.

Overvann og flom
Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte flomutsatte områder.

Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Brannvern, tilrettelegging og risikoklasse
Tiltaket påvirker ikke eksisterende rømningsforhold eller brannsikkerheten i bygningen. Tilkomst for nødetater opprettholdes uendret.

Radon
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Tiltaket omfatter ingen nye oppholdsrom og vurderes ikke å påvirke radonforholdene på eiendommen.

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.