Vedlegg B1

Tiltak: Tilbygg og ombygging
Tiltakshaver: Johannessen og Grindheim
Tiltaksadresse: Whistbakken 28, 1459 Nesodden
Gbnr.: 8/7/0/0

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

DISPENSASJON

Bruksendring og tilbygg

Det søkes om følgende dispensasjon

- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2.3. b), som fastsetter at det ikke er tillatt å oppføre nye bygg eller anlegg innenfor LNFR-områder.
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2.3. b), om plassering av tilbygg mot sjøen.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2:
«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2.3. b), som fastsetter at det ikke er tillatt å oppføre nye bygg eller anlegg innenfor LNFR-områder.

Tiltaket omfatter en helhetlig oppgradering av eksisterende fritidsbolig, inkludert mindre tilbygg, samt ombygging av eksisterende stabbur på eiendommen. Begge tiltakene gjennomføres på en allerede bebygd fritidseiendom innenfor regulert område for LNFR spredt fritidsbebyggelse.

Oppgraderingen og tilbygget til fritidsboligen innebærer en mindre utvidelse av eksisterende bygning for å forbedre funksjonalitet og brukskvalitet på bad og soverom. Tiltaket viderefører eksisterende bruk og bygningsstruktur på eiendommen og innebærer en oppgradering av eksisterende bygningsmasse fremfor etablering av ny bebyggelse på ubebygde arealer. Det eksisterende stabburet på eiendommen, som antas å være oppført på 1920-tallet, videreføres gjennom rehabilitering og ombygging. Bygningen har behov for omfattende oppgradering og vedlikehold, og er ifølge tiltakshaver preget av alder, markspist konstruksjon og angrep av maur. Tiltaket gjennomføres for å sikre fortsatt bruk og bevaring av eksisterende bygg før forfallet utvikler seg videre. I forbindelse med rehabiliteringen gjennomføres enkelte utvidelser for å sikre en mer hensiktsmessig bruk av bygningen. Tiltaket innebærer en videreføring og kvalitativ oppgradering av eksisterende bygningsmasse og medfører ikke etablering av ny fritidsenhet eller ny selvstendig bruksenhet.

Tiltakene er i strid med reguleringsbestemmelsen som forbyr oppføring av nye bygg og anlegg innenfor LNFR-området, og det søkes derfor om dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense ny bebyggelse og videre fortetting innenfor LNFR-områdene, samt å ivareta natur-, landskaps- og friluftsinteresser.

I dette tilfellet anses hensynene bak bestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt, da tiltakene gjennomføres på en allerede bebygd fritidseiendom, ikke medfører ny bruk av urørt naturareal og viderefører eksisterende bruk av eiendommen. Tilbygget og ombyggingen har begrenset omfang, tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse og medfører ikke vesentlig økning i privatisering eller belastning på området. Tiltakene vil heller ikke endre områdets karakter eller påvirke allmennhetens bruk av området.

Fordeler
<u>Oppgradering og tilbygg fritidsbolig</u>
- Bedre brukskvalitet
  Tiltaket gir en mer funksjonell og hensiktsmessig bruk av eksisterende fritidsbolig og bidrar til bedre brukskvalitet med en mer hensiktsmessig planløsning på bad og større soverom med bedre muligheter for oppbevaring.

- Viderefører eksisterende bruk
  Ombyggingen og tilbygget viderefører eksisterende bruk uten å etablere ny fritidsenhet eller økt bruk av eiendommen. Utvidelsen gir bad og de eksisterende soverommene mer plass uten å utvide bruksområdet ytterligere.

- Tilpasses eksisterende bygg, terreng og vegetasjon
  Tiltaket gjennomføres som en mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse og tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og bygningsmiljø. Tiltaket innebærer en oppgradering av eksisterende bygningsmasse fremfor etablering av ny bebyggelse på ubebygde arealer og medfører ikke ny nedbygging av naturområder.

- Bevaring
  Tilbygget er utformet med stor respekt for eksisterende uttrykk og formspråk. Fritidsboligen fremkommer på historiske kart tilbake til minst 1956, og tiltaket bygger videre på eksisterende arkitektur for å bevare byggets karakter og opprinnelige uttrykk.

<u>Ombygging og rehabilitering av stabbur</u>
- Bevaring
  Det foretas en ombygging og rehabilitering av eksisterende stabbur, som over tid har fått betydelig slitasje og behov for oppgradering for å kunne videreføre bygningens bruk og funksjon. Tiltaket bidrar til bevaring av eksisterende bygningsmiljø og eiendommens karakter. Eksisterende detaljer, materialbruk og uttrykk videreføres i størst mulig grad for å opprettholde helheten i bebyggelsen på eiendommen.

- Bedre funksjon tilpasset dagens behov
  Ombyggingen innebærer en kvalitativ oppgradering av eksisterende bygningsmasse og gir bedre teknisk standard og mer hensiktsmessig bruk av arealet. Stabburets opprinnelige funksjon som oppbevaring av mat er ikke lenger like relevant, og tiltaket tilpasses derfor dagens behov samtidig som byggets karakter bevares. Ved å senke bygget noe ned mot terrenget oppnås bedre tilgjengelighet og bedre utnyttelse av arealet uten vesentlig endring av byggets karakter.

- Viderefører eksisterende bruk
  Tiltaket medfører ikke etablering av ny fritidsbolig eller ny selvstendig bruksenhet, men innebærer videreføring og oppgradering av eksisterende bygg.

Begge tiltak

- Utnyttelse av allerede bebygd areal
  I et område hvor reguleringsplanen søker å begrense ny utbygging og fortetting, vurderes det som positivt at tiltakene skjer innenfor allerede bebygd eiendom og eksisterende bygningsmiljø. Tiltakene bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende arealer uten å gi økt fortetting eller bruk av ubebygde naturområder.

- Vedlikehold og langsiktig bevaring
  Tiltakene bidrar til vedlikehold, rehabilitering og oppgradering av eksisterende bebyggelse slik at bygningsmassen kan bevares over tid. Dette gir bygningene lengre levetid og bidrar til en mer bærekraftig forvaltning av eksisterende bygningsmiljø.

Ulemper

Oppgradering og tilbygg fritidsbolig

- Økt utnyttelse
  Tiltaket medfører en viss økning av bebygd areal innenfor LNFR-området. Dette vurderes imidlertid som en begrenset utvidelse på en allerede bebygd eiendom, uten vesentlig påvirkning på natur-, landskaps- eller friluftsinteresser. Størrelsen på tilbygget er samtidig nøye tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng for å oppnå en mest mulig stedstilpasset løsning, hvor tiltaket bidrar til et mer helhetlig og estetisk uttrykk på fritidsboligen.

- Endring av visuell karakter
  Tiltaket kan medføre en mindre endring av visuell karakter på eiendommen. Endringen vurderes som svært begrenset da tilbygget tilpasses eksisterende terreng, materialbruk og bygningsutforming og viderefører eksisterende uttrykk.

Ombygging og rehabilitering av stabbur

- Økt utnyttelse
  Tiltaket innebærer en utvidelse av eksisterende stabbur. Utvidelsen vurderes som begrenset og skjer som en del av rehabilitering og videreføring av eksisterende bygning.

- Økt synlighet
  Tiltaket kan føre til noe økt synlighet av bygningsmassen på eiendommen. Dette vurderes som svært begrenset da tiltaket tilpasses eksisterende bygning og terreng, og eiendommen ligger høyt i terrenget og i betydelig avstand fra sjøen.

Samlet vurdering og konklusjon

Etter en samlet vurdering anses hensynene bak reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2.3 b) ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Tiltakene gjennomføres på en allerede bebygd fritidseiendom og innebærer i hovedsak videreføring, oppgradering og begrenset utvidelse av eksisterende bebyggelse. Tiltakene medfører ikke etablering av ny fritidsenhet, ny bruk av urørte arealer eller vesentlig økt belastning på området. Fordelene ved tiltakene vurderes som klart større enn ulempene, blant annet ved at eksisterende bygningsmasse oppgraderes og videreføres på en måte som er tilpasset området og eiendommens eksisterende karakter. Det vurderes derfor at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2.3. b), om plassering av tilbygg mot sjøen.

Tiltaket omfatter en helhetlig oppgradering av eksisterende fritidsbolig, inkludert mindre tilbygg, samt ombygging av eksisterende stabbur på eiendommen. Begge tiltakene gjennomføres på en allerede bebygd fritidseiendom innenfor regulert område for LNFR spredt fritidsbebyggelse.

Tilbygget til fritidsboligen utvides mot sør. Dette er ikke i retning mot sjøen, men langs sjøen. Stabburet utvides i bredderetning mot nord og sør, langs sjøen, og utvides i mindre grad mot sjø. Tiltakene er derfor ikke plassert direkte på siden som vender fra sjøen, og det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense landskapsvirkning sett fra sjøen, redusere privatisering av strandsonen og sikre at ny bebyggelse ikke hindrer utsikt eller fremstår dominerende i landskapet.

I dette tilfellet vurderes hensynene bak bestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt fordi eiendommen ligger nesten 200 meter fra sjøen og høyt i terrenget slik at tiltakene i liten grad vil være synlige fra sjøen. Tiltakene gjennomføres som mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse og hindrer ikke utsikt for omkringliggende eiendommer eller påvirker allmenn ferdsel og tilgjengelighet langs sjøen. Tiltakene vil ha svært begrenset landskapsvirkning sett fra sjøen.

Fordeler

<u>Oppgradering og tilbygg fritidsbolig</u>

- Tilpasses eksisterende bebyggelse
  Plasseringen gir en hensiktsmessig videreføring av eksisterende bygningsstruktur. Utvidelsen mot sør bidrar til en mer symmetrisk utforming av takflaten, samtidig som eksisterende møneplassering videreføres. Tiltaket gir dermed et mer helhetlig og ryddig uttrykk på fritidsboligen.

<u>Ombygging og rehabilitering av stabbur</u>

- Hensiktsmessig utvidelse og videreføring av formspråk
  Utvidelsen av stabburet er plassert slik for å gi en mest mulig hensiktsmessig løsning med minst mulig visuell påvirkning. Stabburet får en mindre utvidelse på hver side av bygget, slik at tiltaket samlet gir svært begrenset påvirkning på landskapsbildet. Eksisterende retning, møne og gesims videreføres, noe som gjør at utvidelsen fremstår lite dominerende og godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

<u>Begge tiltak</u>

- Ingen synlighet fra sjøen
  Tiltakene vil i liten grad være synlige fra sjøen grunnet avstand til sjøen, vegetasjon og terrengforhold. Eiendommen ligger høyt i terrenget og nesten 200 meter fra sjølinjen.

- Tilpasses eksisterende terreng
  Tiltakene plasseres og utformes med hensyn til eksisterende terreng og gjennomføres uten vesentlige terrenginngrep. Bebyggelsen tilpasses eksisterende landskapsformasjoner og terrengnivåer.

- Tilpasses byggegrenser
  Tiltakene er plassert slik at de holder god avstand til eiendomsgrenser og ikke påvirker naboer eller omkringliggende bebyggelse i vesentlig grad.

Ulemper

Begge tiltak

- Avvik fra reguleringsbestemmelsen om plassering bort fra sjøen
  Tiltakene avviker fra reguleringsbestemmelsen om at tilbygg skal plasseres på siden som vender bort fra sjøen. I dette tilfellet vil ikke tiltakene være synlige fra sjøen, og vil derfor i liten grad påvirke landskapsbildet sett fra sjøsiden.

- Økt bygningsvolum
  Tiltakene vil medføre en mindre økning av bygningsvolumet sett fra enkelte vinkler. Økningen vurderes som begrenset da tiltakene tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og vegetasjon, og viderefører eksisterende uttrykk og karakter på eiendommen.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering anses hensynene bak reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2.3 b) om plassering av tilbygg ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Tiltakene er små og tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og landskap. Eiendommen ligger langt fra sjøen og høyt i terrenget, og tiltakene vil derfor i liten grad være synlige fra sjøen eller påvirke landskapsopplevelsen.
Tiltakene vil heller ikke påvirke allmenn ferdsel, privatisering eller utsiktsforhold for omkringliggende eiendommer. Fordelene ved tiltakene vurderes som klart større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes derfor som oppfylt.