Vedlegg F1

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: 05.05.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Tilbygg og ombygging

Bakgrunn

Tiltaket omfatter en helhetlig oppgradering av eksisterende fritidsbolig, inkludert mindre tilbygg, samt ombygging av eksisterende stabbur på eiendommen gnr./bnr. 8/7, beliggende i Whistbakken 28 på Nesodden.

Kommune- og reguleringsplan

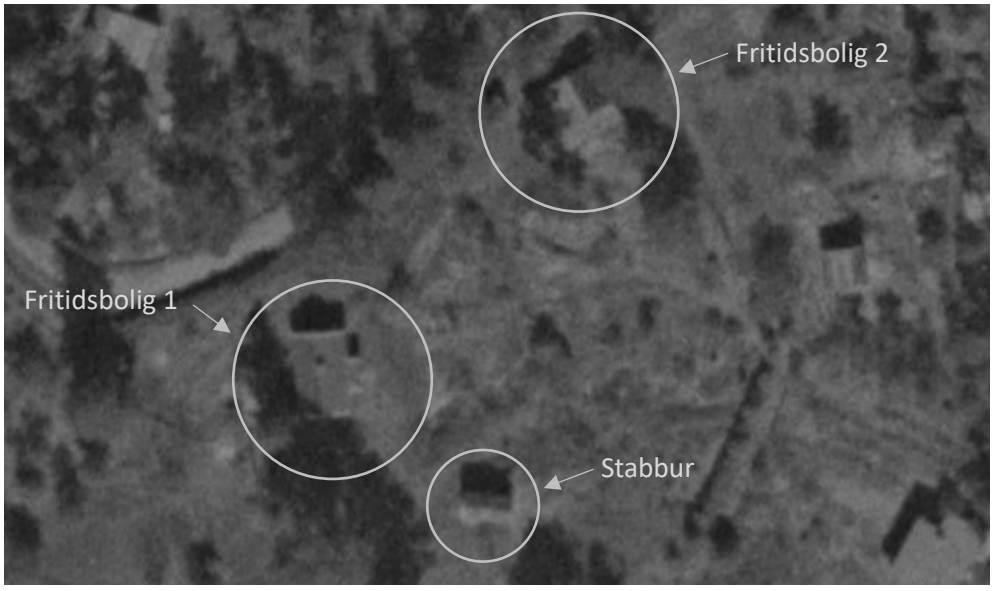
Eiendommen er regulert gjennom områderegulering Solbergskogen i Nesodden kommune med planID 20130178. Eiendommen omfattes også av gjeldende kommuneplan for Nesodden kommune, Kommuneplanens arealdel 2022–2046.

Planstatus

Eiendommen ligger i et område regulert som LS-område (Areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, mv).

Tegningsgrunnlag

Det er ingen eksisterende godkjente tegninger eller annen dokumentasjon på bygningene på eiendommen. Både fritidsboligen og eksisterende stabbur er imidlertid vist på historiske kart hos 1881 tilbake til minst 1956, og bygningene antas å være oppført på 1920-tallet, lenge før dagens reguleringsplan for området ble vedtatt. Eksisterende situasjon er oppmålt og opptegnet, og fremgår av vedlagte tegninger.



Historisk kart hentet fra 1881.no.

Kartet er fra 1956 og er det eldste kartet de har for området.

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter to tiltak på eiendommen. Det første tiltaket gjelder en helhetlig oppgradering av eksisterende fritidsbolig, inkludert mindre tilbygg. Det andre tiltaket gjelder ombygging og rehabilitering av eksisterende stabbur. Begge tiltakene gjelder eksisterende bebyggelse på eiendommen og er utformet med hensyn til områdets karakter og eksisterende situasjon.

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig

Tiltaket omfatter en oppgradering av eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Bakgrunnen for tiltaket er et ønske om å utvide badet noe for å tilrettelegge for en mer hensiktsmessig løsning med innlagt vann og avløp. Fasaden mot vest flyttes dermed 50cm. Samtidig har eksisterende tak behov for vedlikehold og utskifting, og flere av vinduene oppgraderes som en del av den helhetlige rehabiliteringen.

I forbindelse med utskifting av taket ønskes det også å utnytte muligheten til å utvide fritidsboligen med et mindre tilbygg på byggets fasade mot sør. Tilbygget er utformet slik at det forlenger den korteste takflaten på eksisterende bygning, slik at de to takflatene får lik lengde. Mønet beholdes på samme plassering som i dagens situasjon, men som følge av den nye takkonstruksjonen økes gesims- og mønehøyden noe for å oppnå tilfredsstillende innvendige romhøyder helt ut til ytterveggene. Takvinkelen endres samtidig fra 15 grader til 13 grader.

Tilbygget gir de to eksisterende soverommene et større bruksareal og en mer hensiktsmessig planløsning. Den sørlige fasaden videreføres med samme rytme og proporsjoner på vinduer og terrassedør som eksisterende bygning. Materialbruk og uttrykk videreføres slik at tilbygget fremstår som en naturlig og integrert del av fritidsboligen.

I forbindelse med oppgraderingen gjennomføres også enkelte mindre fasadeendringer. Vinduet på badet flyttes noe mot øst for å tilpasse den nye planløsningen. Det etableres et nytt vindu på nordfasaden i stuen, og vindu på kjøkkenet tilpasses de andre vinduene på fasaden for å skape et helhetlig uttrykk. Eksisterende vindu på østfasaden i stuen justeres noe i utforming for å skape et mer helhetlig uttrykk sammen med nytt vindu i tilbygget.

Ombygging og rehabilitering av eksisterende stabbur

På eiendommen står det et eksisterende stabbur av eldre dato som har behov for rehabilitering. Bygningen har behov for omfattende oppgradering og vedlikehold, og er ifølge tiltakshaver preget av alder, markspist konstruksjon og angrep av maur. I forbindelse med ombyggingen ønskes mindre utvidelser for å tilpasse bygget til dagens bruk og behov. Tiltaket innebærer blant annet at bygget senkes noe ned mot terreng for bedre å kunne utnytte arealet under eksisterende konstruksjon, da det ikke lenger er behov for hevet oppbevaring av mat slik det var ved stabburets opprinnelige funksjon.

Endringen medfører ingen vesentlig økning av byggets høyder. Gesimshøyden senkes til 3,0 m og mønehøyden økes til 4,5 m og tilpasses dermed gjeldende reguleringsbestemmelser. Det etableres samtidig en liten hems for bedre utnyttelse av det innvendige arealet. Stabburet utvides litt på hver side for å gi bedre plassutnyttelse og oppbevaringsmuligheter. Utvidelsen skjer i hovedsak i byggets bredderetning for å unngå utvidelse mot sjøen. Eksisterende uttrykk og karakter videreføres i størst mulig grad.

Dispensasjoner

Det søkes om følgende dispensasjoner:

- 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

Se vedlegg B1-Dispensasjoner for nærmere redegjørelse.

Dagens situasjon av området og vei

Området ved Whistbakken fremstår som et etablert hytteområde med spredt fritidsbebyggelse i et kupert og naturpreget landskap. Terrenget er variert og noe bratt, med bart fjell og vegetasjon. Whistbakken fungerer som adkomstvei for området, og det er etablert vann- og avløpsledninger ved veien.

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

Tiltakene er utformet med hensyn til eksisterende bebyggelse og områdets etablerte karakter som spredt fritidsbebyggelse i et naturpreget landskap.

Tilbygget til fritidsboligen viderefører eksisterende formspråk, materialbruk og fasadeuttrykk. Den nye fasaden mot sør opprettholder samme rytme og proporsjoner i vinduer og terrassedør som eksisterende bygning. 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.

Rehabiliteringen av stabburet tar utgangspunkt i å bevare byggets opprinnelige karakter og er utformet slik at byggets tradisjonelle uttrykk videreføres etter rehabiliteringen. 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.

Samlet vurderes tiltakene å være godt tilpasset eksisterende bebyggelse, terreng og landskapskarakter.

Høyder og avstander

Tiltakene medfører enkelte endringer i byggenes høyder. På fritidsboligen økes gesims- og mønehøyden i liten grad. For stabburet senkes gesimshøyden og mønehøyden økes. Endringene bidrar til å tilpasse bebyggelsen til gjeldende reguleringsbestemmelser, samtidig som det oppnås gode innvendige romforhold og tilfredsstillende romhøyder i henhold til TEK17.

Tiltakenes plassering og avstander til eiendomsgrenser og vei opprettholdes som eksisterende situasjon. Tilbygg ved bad i fritidsboligen oppføres inntil eiendomsgrensen mot g.nr./b.nr. 7/68, se signert avstandserklæring vedlegg Q3-Avstanderklæring.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden holdes innenfor krav i kommuneplanen på 10%. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Uteoppholdsarealer

Eiendommen har svært gode uteoppholdsarealer med god tilgjengelighet og kvalitet. Tiltaket medfører ingen vesentlig reduksjon av tilgjengelig uteareal. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Bruksareal
Bruksarealet holdes innenfor krav i kommuneplanen på 150m^2. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring
Tiltaket medfører ingen endringer i parkering, veirett, frisikt eller avkjøringsforhold. Eksisterende løsninger opprettholdes som i dag.

Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tiltaket medfører ingen endringer i eksisterende løsninger.

Kulturminner og SEFRAK
Det er ikke registrert fredede eller verneverdige kulturminner på eiendommen.

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred
Eiendommen ligger i et småkupert og naturpreget område med innslag av bart fjell og skogvegetasjon. Det er ikke registrert kvikkleire eller skredfare som berører tiltaket. Grunnforholdene vurderes som stabile, og tiltaket medfører ingen økt risiko for skred eller utglidning.

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.

Renovasjon
Som i dag.

Avfallsplan
Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan.

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