

Grunnlag for tegning og byggesøknad

Prosjektanalyse Solstadveien 7

Enebolig med garasje på gnr 30 bnr 274 i Nesodden kommune. Utarbeidet av Tomtly for eier og interessenter.

537 m²

TOMTEAREAL

138,5 m²

MAKS BYGGEAREAL

1 + sokkel

ETASJER

Saltak

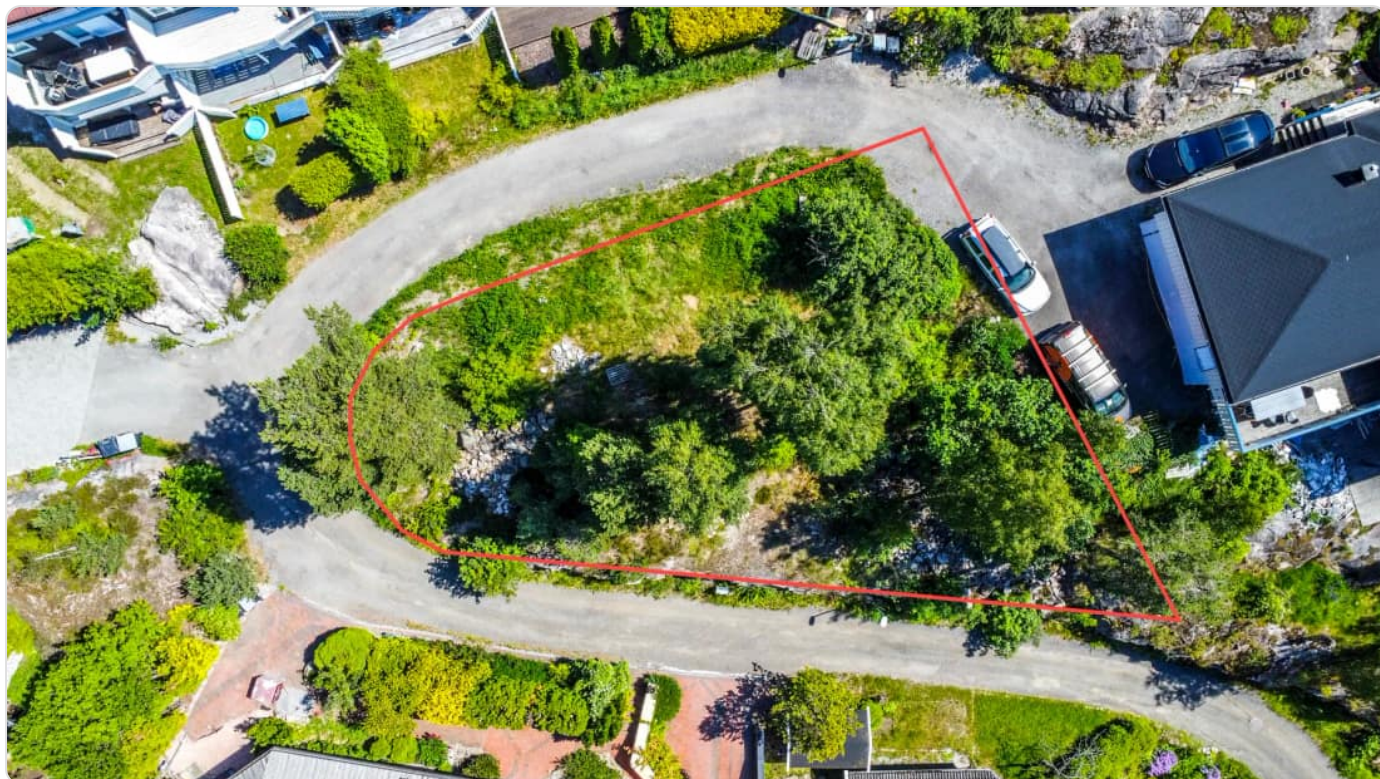
TAKFORM

1. Sammendrag

Tomten er en 537 m² ubebyggt fjelltomt sentralt i et etablert, ferdig utbygd boligfelt på Bjørnemyr, med vestvendt utsikt mot Oslofjorden. Den ligger i felt C i reguleringsplan «To Vest felt BCDK og L» (planid 19810028, vedtatt 28.02.1981), som er den styrende og detaljerte planen for tomten, og innenfor kommuneplanens arealformål boligbebyggelse. Grunnen er bart fjell, og DOK-analysen viser ingen kritiske farefunn: ingen flom, skred, kvikkleire eller forurenset grunn. Området har derimot høy aktsomhet for radon, som krever radonsperre og trolig radonbrønn i grunnmuren. Vei, vann, avløp og strøm er ført fram til tomten.

Maks byggeareal er 138,5 m². Reguleringsplanen fra 1981 setter utnyttelsesgraden til maks $U = 0,18$ for den enkelte tomt, målt mot brutto grunnareal. Arealberegningen fra Konsepthus legger tomtens 536,7 m² pluss halve arealet av tilstøtende vei, 233,0 m², til grunn, altså 769,7 m². Det gir et maks byggeareal på 138,5 m². De fire husmodellene i kapittel 5 ligger alle innenfor denne rammen. Beregningsmåten er 45 år gammel, så selve tolkningen bør bekreftes skriftlig av Nesodden kommune før husmodell velges endelig. Merk at garasjen regnes med i byggearealet.

Videre er tomten liten og ligger på innsiden av en hårnålssving i Solstadveien. Veinormens krav om at avkjørsler ikke skal legges i innerkurve er direkte relevant, og bør styre plasseringen av garasje og parkering på tomten.



Tomtegrensen markert på dronefoto. Bilde fra eier.

2. Reguleringsplan og kommuneplan

Reguleringsplan «To Vest felt BCDK og L» (planid 19810028, kommunestyrets vedtak 28.02.1981) er det styrende plangrunnlaget. Kommuneplanens arealdel 2022-2046 viser arealformål boligbebyggelse, og supplerer der reguleringsplanen ikke har egne bestemmelser.

2.1 Byggeformål og tomtekrav

- Tomten ligger i felt C, område for frittliggende småhusbebyggelse (§ 3).
- Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes til beboelse (§ 3a).
- Bygningene skal ha saltak. Møneretning og takvinkel godkjennes av bygningsrådet (§ 3b), og planen fastsetter ingen bestemt møneretning.
- Tomten er egen matrikkelenhet (30/274). Planen åpner ikke for videre deling av felt C.

2.2 Utnyttelse

Post	Areal	Merknad
Tomtens bruttoareal	536,7 m ²	Matrikkelen
50 % av tilstøtende veiareal	233,0 m ²	Regnes med i brutto grunnareal
Felles lekeplass	0 m ²	Ikke aktuelt for denne teigen
Brutto grunnareal (BGrA)	769,7 m²	Grunnlaget for U-graden
Maks U-grad, den enkelte tomt	0,18	§ 3c
Maks byggeareal	138,5 m²	0,18 av 769,7 m ² . Garasjen regnes med
Maks U-grad, snitt for feltet	0,15	§ 3c

Arealberegningen er utført av Konsepthus AS 21.08.2026. U-graden måles etter Nesoddens regler som forholdet mellom byggeareal og brutto grunnareal, der grunnarealet måles som angitt i byggeforskriftenes kap. 25:1 (§ 6g). Beregningsmåten er 45 år gammel og bruker andre arealbegreper enn dagens BYA og BRA. **Anbefaling:** få tolkningen bekreftet skriftlig av Nesodden kommune før endelig husmodell og fotavtrykk fastsettes.

2.3 Høyder

- Bestemmelsene fastsetter ingen tallfestede høydekrav. Gesims- og sokkelhøyde godkjennes konkret av bygningsrådet for hvert tiltak (§ 3a).
- I praksis legger dagens byggesaksbehandling normalt TEK17 og eventuelle høydeangivelser på plankartet til grunn. Dette bør sjekkes mot plankartet for planid 19810028 og avklares med kommunen tidlig.

2.4 Garasje og parkering

- For hver bolig skal det avsettes plass til 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil (§ 3c).
- Garasjen skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge (§ 3c).
- Parkeringsnormen for sone 3 gir 1,5 til 2,5 biloppstillingsplasser per boenhet, minst 2 sykkelplasser, og 80 % av plassene skal ha lademulighet for elbil eller være tilrettelagt for det.
- Parkeringsplasser utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, og det skal være mulig å snu på egen eiendom. Rygging ut i offentlig vei er ikke tillatt.

2.5 Fellesbestemmelser

- Kommunen kan kreve bebyggelsesplan som viser plassering, møneretning, byggegrenser, private avkjørsler, terrengbehandling og garasje før byggetillatelse gis (§ 6a).
- Bygningsrådet skal påse god form- og materialbehandling, og at bebyggelsen i samme felt får et enhetlig og harmonisk uttrykk (§ 6b).
- Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og trafikksikker, jf. veglovens §§ 29 og 31 (§ 6e).
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart (§ 6d).
- Kommuneplanen krever at overvann fortrinnsvis håndteres med åpne og naturbaserte løsninger, og at takvann og overflatevann fordrøyes internt på byggetomten (§ 12).

3. DOK-analyse og plananalyse

DOK-analysen (18.05.2026) sjekket 67 datasett. 11 har treff på eiendommen, 56 er ikke berørt, og ingen kunne ikke sjekkes.

3.1 Grunnforhold og naturfare

Forhold	Funn	Betydning
Løsmasser	Bart fjell i overflaten	Stabil fundamentering, men sprengning må påregnes. Infiltrasjon i grunnen er uegnet
Radon	Høy aktsomhet	Radonsperre og sannsynligvis radonbrønn bør legges inn i grunnmurløsningen
Svakhetssoner i fjell	Treff i aktsomhetskartet	Vurderes av geoteknisk rådgiver ved sprengning og fundamentering
Kvikkleire, skred, steinsprang, snøskred	Ingen treff	Ingen kjente farer registrert
Forurenset grunn	Ingen treff	Ingen kjent forurensning
Vegstøy	Ingen treff over T-1442-grensene	Ingen støytiltak indikert
Marin grense	Under marin grense	Bart fjell klassifiseres som område der det stort sett aldri finnes marin leire, så kvikkleirefare er i praksis utelukket
Geoteknisk undersøkelse	Ingen stedsspesifikk (NADAG mangelfull)	Grunnarbeidene bør prises på befaring

3.2 Terreng og beliggenhet

Verken DOK-analysen eller plananalysen inneholder faktiske koter for teigen. Situasjonskartet viser at tomten ligger på innsiden av en hårnålssving i Solstadveien, med koter i området 110 til 120 moh rundt tomten, altså skrånende terreng ned mot fjorden i vest. Dette bør dokumenteres med en oppdatert høydemodell eller egen oppmåling før plassering av hus og garasje fastsettes, særlig siden både byggegrense og avkjørsel må tilpasses svingen i veien.



Situasjonskart 1:500 med koter, Nesodden kommune, datert 21.08.2026.

3.3 Eiendom og naboforhold

- Tomten ligger midt i et ferdig utbygd boligfelt, omkranset av eksisterende eneboliger (30/271, 30/272, 30/273, 30/275 og 30/230).
- Ingen treff for kraftledninger, nettanlegg eller fjernvarmekonsesjon.
- Vann- og avløpsledninger inngår ikke i DOK-datasettet og må sjekkes i kommunens ledningskart. E-takst bekrefter at vann, avløp og strøm er ført fram til tomten.
- Ingen servitutter eller heftelser er dokumentert i materialet. Grunnboksutskrift bør bestilles separat.

3.4 Datasett med begrenset dekning

Flere datasett er merket som mangelfulle eller ikke kartlagt i analyseområdet, blant annet kulturminner (SEFRAK og enkeltminner), jordkvalitet, grunnvannsborehull og NADAG-undersøkelser. Fravær av treff i disse kan ikke uten videre tolkes som fravær av risiko.

4. Veinorm Nesodden: avkjørsel og garasje

Nesodden kommunes veinorm, vedtatt 19.11.2020, gjelder for både kommunale og private veier, avkjørsler, snu- og parkeringsplasser, og er direkte relevant siden tomten ligger inntil en sving.

- Byggegrense for garasje og carport er 6 m fra formålsgrense ved plassering vinkelrett på vei, og 2 m ved plassering parallelt med vei (pkt. 1.6.3).
- Normalt tillates kun én avkjørsel per eiendom.
- Avkjørsler skal anlegges mest mulig vinkelrett på kommunal vei, og **avkjørsler i innerkurver skal unngås**. Dette er særlig relevant her.
- Bredden på avkjørselen ved eiendomsgrensen skal ikke overstige 5 m.
- Minste avstand fra avkjørsel til veikryss er 10 m.
- Det skal være snumulighet på egen eiendom, utenfor regulert veigrunn. Rygging ut i offentlig vei skal unngås.
- Der avkjørselen krysser veigrøft skal det legges stikkrenne. Normen oppgir både 200 mm og 300 mm på ulike steder, så dimensjonen bør bekreftes med kommunen.
- Overvann fra avkjørselen skal ikke renne inn på offentlig vei, og omvendt.
- Frisikt: 3 m inn i avkjørselen der fartsgrensen er 30 km/t, og 4 m der den er 50 km/t (tabell 3-2). Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 m høyde.
- Veiklassen for Solstadveien forbi tomten er ikke dokumentert i materialet. Den bestemmer både byggegrense fra senterlinje og frisiktkrav, og bør avklares med kommunens samferdselsavdeling.

5. Husmodellene som er vurdert

Fire husmodeller fra fire leverandører er tegnet inn på tomten med avkjørsel og parkering, alle innenfor maks byggeareal på 138,5 m². Tall og priser er hentet fra leverandørenes egne nettsider 24.08.2026. Radene er sortert etter hva modellen gir mest igjen for ved salg, se kapittel 6.

Leverandør	Modell	BRA	Grunnflate	Sov	Bad	Etg	Huspris
Hedalm Anebyhus	Skogly	136,9	80,5	3	2	2	fra 3 538 000
Blink Hus	Kongsvik med saltak	126,9	81,0	4	2	2	4 600 000
Mesterhus	Form 3.0	119,9	90,0	3	1-2	2	4 713 000
ABChus	Vindy for skrå tomt	105,0	63,1	3	2	2	3 864 000

Alle fire modellene ligger innenfor maks byggeareal på 138,5 m². Skogly ligger nærmest grensen med 136,9 m², og der bør garasjens areal tas med i beregningen ved prosjektering. Vindy har størst margin med 105,0 m². Merk også at leverandørenes BRA etter NS 3940 ikke er samme arealbegrep som reguleringsplanen fra 1981 bruker.

Merknader: ABChus-prisen for Vindy er nøkkelferdig, med 2 062 000 kr for ferdig utvendig leveranse. Mesterhus oppgir ikke pris på nettsiden, så beløpet for Form 3.0 er innhentet fra forhandler. Hedalm Anebyhus oppgir en fra-pris uten grunnmur, som er lagt inn med 300 000 kr i kapittel 6. Kongsvik er den eneste modellen med utleiedel.



Skogly, Hedalm Anebyhus



Kongsvik med saltak, Blink Hus



Form 3.0, Mesterhus



Vindy for skrå tomt, ABChus

Husmodellene visualisert på Solstadveien 7. Situasjonsplan finnes for hver modell.

6. Kostnadsbilde og hva som gir mest igjen

Postene utenom huset er de samme som på Bjørnemyrveien 20, en tomt Tomtly har til salgs 1,3 km unna i samme kommune og samme skolekrets. Grunnarbeidstilbudet og de kommunale gebyrene der er derfor overførbare til denne tomten.

Post	Beløp	Kilde
Tomt	3 000 000	Prisantydning
Dokumentavgift, 2,5 %	75 000	Av kjøpesum
Eventuelle tilvalg på hus	200 000	Samme som Bjørnemyrveien 20
Grunnarbeider, tilbud per tomt	667 532	Samme som Bjørnemyrveien 20
Frakt fra fabrikk	80 000	Samme som Bjørnemyrveien 20. Gjelder ikke Form 3.0 og Kongsvik, der frakten er inkludert i husprisen
Kommunale gebyrer	160 000	Samme som Bjørnemyrveien 20, Nesodden kommune
Byggestrøm og strømtilførsel	45 000	Samme som Bjørnemyrveien 20
Uavhengig kontroll, våtrom og lufttetthet	10 000	Samme som Bjørnemyrveien 20
Sum utenom hus	4 237 532	4 157 532 kr for Form 3.0 og Kongsvik, uten frakt

6.1 Totalbudsjett og verdi per husmodell

Verdianslagene er satt som samlet markedsverdi for ferdig bolig på denne tomten: 10 000 000 kr for Skogly og Kongsvik, 9 500 000 kr for Form 3.0 og 8 600 000 kr for Vindy. Anslagene er veiledende og er ikke verdivurderinger.

Husmodell	Huspris	Grunnmur	Totalbudsjett	Estimert verdi	Differanse
Skogly, Hedalm Anebyhus	3 538 000	300 000	8 075 532	10 000 000	+1 924 468
Kongsvik med saltak, Blink Hus	4 600 000	inkludert	8 757 532	10 000 000	+1 242 468
Form 3.0, Mesterhus	4 713 000	inkludert	8 870 532	9 500 000	+629 468
Vindy for skrå tomt, ABChus	3 864 000	inkludert	8 101 532	8 600 000	+498 468

6.2 Topp 3: mest igjen ved salg

1. Skogly fra Hedalm Anebyhus, +1 924 000 kr. Laveste huspris av de fire, og 136,9 m² BRA gir mest areal innenfor rammen på 138,5 m². Grunnmur kommer i tillegg med 300 000 kr, og er lagt inn i budsjettet.

2. Kongsvik med saltak fra Blink Hus, +1 242 000 kr. Samme estimerte verdi som Skogly, og den eneste modellen med utleiedel som gir leieinntekt fra dag én. Grunnmur og frakt er inkludert i husprisen.

3. Form 3.0 fra Mesterhus, +629 000 kr. Huspris innhentet fra forhandler, med frakt inkludert. 119,9 m² BRA og

det skarpeste arkitektoniske uttrykket av de fire, og grunnflaten på 90 m² er den største, så plasseringen på tomten bør prosjekteres nøye.

Vindy kommer på fjerdeplass med 498 000 kr, tett bak Form 3.0. Modellen har det laveste totalbudsjettet av de fire og størst margin mot maks byggeareal, men også minst areal å selge videre, og det er arealet som trekker verdien ned.

7. Åpne spørsmål og anbefalte neste steg

- Avklar med Nesodden kommune hvordan $U = 0,18$ etter Husbankens gamle leieareal-regler skal tolkes og konverteres til dagens arealbegreper. Dette er det enkeltforholdet som har størst betydning for hvor stort hus som kan bygges.
- Sjekk plankartet til planid 19810028 for eksakte byggegrenser, møneretning og eventuelle høydeangivelser for denne tomten.
- Avklar veiklasse og fartsgrense for Solstadveien forbi tomten, for å låse riktig byggegrense og frisiktkrav.
- Bekreft plassering av avkjørsel opp mot hårnålssvingen med kommunens samferdselsavdeling: unngå innerkurve, sikre frisikt og snumulighet på egen grunn.
- Bekreft grunnarbeidstilbudet på befaring for denne tomten. Budsjettet bruker tilbudet fra Bjørnemyrveien 20, 1,3 km unna.
- Bestill oppdatert høydemodell eller nøyaktig terrengoppmåling. Ingen av analysedokumentene gir faktiske koter for teigen.
- Bestill grunnboksutskrift for å avklare eventuelle servitutter eller heftelser.
- Sjekk kommunens ledningskart for nøyaktig plassering av vann- og avløpsledninger.
- Vurder om noen av de tre lekeplassene i reguleringsbestemmelsenes § 6-1 berører 30/274.

8. Kilder

- Reguleringsbestemmelser «To Vest felt BCDK og L», planid 19810028, vedtatt 28.02.1981
- Plananalyse for teig av 3212-30/274, Geodata AS, 03.08.2026
- DOK-analyse for området, Geodata AS, 18.05.2026
- Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel 2022-2046, Nesodden kommune
- Veinorm Nesodden, retningslinjer for prosjektering og bygging av veier, vedtatt 19.11.2020
- Parkeringsnorm 2018-2030, Nesodden kommune
- Situasjonsskart 1:500 med koter, Nesodden kommune, 21.08.2026
- Plankart over området, 23.08.1983, og målebrev 24.03.1986, fra eier
- Tomtly tomteanalyse Solstadveien 7, 21.08.2026
- Arealberegninger Solstadveien 7, Konsepthus AS, 21.08.2026
- Husmodell-oversikt med leverandørenes nettsider som kilde, 24.08.2026
- Kostnadsposter utenom hus: tomtly.no/tomter/bjornemyrveien-20
- Verdianslag per husmodell oppgitt av oppdragsgiver, 24.08.2026

Dette dokumentet oppsummerer innholdet i de nevnte kildene. Det er ikke en juridisk vurdering eller en ferdig byggesaksvurdering, og punktene i kapittel 7 bør avklares med kommunen og relevante fagkonsulenter før innsending av søknad. Tomtly er en analyseplattform og markedsføringskanal, ikke et eiendomsmeglingsforetak.

