

TOMTEANALYSE

Solstadveien 7

BJØRNEMYR, NESODDEN

537 m²

Maks U-grad 0,18

GNR 30 / BNR 274

67 DOK-datasett

Dette er en 537 m² tomt i Nesodden kommune, regulert til frittliggende enebolig i 1 etasje med innredbar sokkel og saltak (felt C). Grunnen er bart fjell uten kritiske farefunn, men utnyttelsen styres av en eldre utregningsmåte (U-grad) som bør avklares med kommunen før husmodell velges. Tomten ligger dessuten i en sving i Solstadveien, så plassering av avkjørsel og garasje krever nøyaktig planlegging.

TOMTESTØRRELSE

537 m²

registrert areal

MAKS UTNYTTELSE

U = 0,18

≈ 97 m² leieareal (Husbank-metode)

ETASJER

1 + sokkel

maks tillatt

TAKFORM

Saltak

møne/vinkel godkjennes konkret

Du kan bygge enebolig på tomten

Tomten ligger i felt C, regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Planen tillater én frittliggende enebolig i 1 etasje med innredbar sokkel og saltak.

Ingen kritiske farefunn i grunnen

DOK-analysen viser ingen treff for flom, skred, kvikkleire eller forurenset grunn. Grunnen er bart fjell, som også utelukker marin leire til tross for at tomten ligger under marin grense.

Klare regler for garasje og parkering

Du skal sette av plass til 1 garasje og minst 1 biloppstillingsplass, tilpasset bolighuset i materialer, form og farge.

Etablert, ferdig utbygd boligområde

Tomten ligger midt i et modent boligfelt med eksisterende naboer, og med vei, vann og avløp allerede på plass.

Høy aktsomhet for radon

Området er klassifisert med høy radonaktsomhet. Radonsperre — og trolig radonbrønn — bør legges inn som standard i grunnmurløsningen.

Uklar tolkning av utnyttelsesgrad

U = 0,18 måles etter Husbankens gamle leieareal-regler, ikke dagens %-BYA. Strengt tolket gir dette bare ca. 97 m² leieareal — bør avklares med kommunen før husmodell velges.

Avkjørsel i sving krever nøye planlegging

Tomten ligger på innsiden av en hårnålssving i Solstadveien. Veinormen sier avkjørsler ikke skal legges i innerkurve — dette må styre plassering av garasje/avkjørsel.

Ingen tallfestede høydekrav

Reguleringsplanen fastsetter ingen konkrete høydegrenser. Gesims- og sokkelhøyde godkjennes konkret av bygningsrådet for hvert enkelt tiltak.

Naturfare og grunnforhold — 11 funn av 67 datasett

Følgende registrerte datasett har funn på eller nær eiendommen. Dette betyr ikke nødvendigvis at tomten ikke kan bebygges, men at det bør undersøkes nærmere før byggesøknad.

- Eiendom: Matrikkelen – Adresse
- Basis geodata: FKB-Vann
- Befolkning: Barnetråkk – aggregert
- Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell
- Geologi: Løsmasser (bart fjell)
- Geologi: Marin grense
- Geologi: Mulighet for marin leire
- Geologi: Radon aktsomhet (høy)
- Landbruk: FKB-AR5
- Landskap: Naturtyper i Norge
- Natur: Kart over grå arealer

• Kommuneplanens arealdel – NESODDEN (KP2021)

Plananalysen bekrefter at kommuneplanens arealdel (KP2021) er gjeldende overordnet plan for eiendommen, med arealformål boligbebyggelse (536,7 m² av teigen). Selve bestemmelsesteksten til KP2021 er ikke funnet i det tilgjengelige materialet for denne tomten, så konkrete tall (høyder, uteoppholdsareal, overvann/blågrønn faktor) kan ikke oppgis herfra — dette bør innhentes direkte fra Nesodden kommune.

KI-TOLKNING — REGULERINGSPLAN «TO VEST FELT BCDK OG L» (PLANID 19810028, 1981)

Reguleringsplanen fastsetter at frittliggende bolighus i felt B og C skal oppføres i 1 etasje, med sokkeletasje som kan innredes til beboelse. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0,18$ for den enkelte tomt ($U = 0,15$ i snitt for feltet), målt som forholdet mellom leieareal (Husbankens gamle regler) og brutto grunnareal — ikke dagens %-BYA. Ingen tallfestede høyde- eller byggegrensekraav er angitt; disse godkjennes konkret av bygningsrådet for hvert tiltak.

MAKS U-GRAD (TOMT)

0,18

MAKS U-GRAD (SNITT FELT)

0,15

ETASJER

1 + sokkel**Viktige bestemmelser**

- Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje; sokkeletasje kan innredes til beboelse (§3a)
- Bygningene skal ha saltak; møneretning og takvinkel godkjennes av bygningsrådet (§3b)
- 1 garasje + minst 1 biloppstillingsplass per bolig; garasje tilpasses bolighuset i materialer, form og farge (§3c)
- Utnyttelsesgrad maks $U = 0,18$ per tomt, $U = 0,15$ i snitt for feltet, målt etter §6g (§3c)
- Kommunen kan kreve bebyggelsesplan (plassering, møneretning, byggegrenser, avkjørsel, terreng) før byggetillatelse (§6a)
- Bebyggelse i samme felt skal ha enhetlig, harmonisk uttrykk; farge godkjennes av bygningsrådet (§6b)
- Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og trafiksikker (§6e)
- Eksisterende vegetasjon bør bevares (§6d)

Tomtedeling: Tomten er allerede egen matrikkelenhet (30/274). Planen åpner ikke for ytterligere deling av felt C.

Neste steg for Solstadveien 7

Tegnebua jobber videre med husmodellvalg, skisse på situasjonskart og byggesøknad for denne tomten. Se den fulle prosjektanalysen (kap. 1–7) for detaljerte anbefalinger og alle åpne avklaringspunkter mot Nesodden kommune — først og fremst tolkningen av U-graden og plasseringen av avkjørsel i svingen.

Kontakt hos Tegnebua

Jakob Bjøndal · jakob@tegnebua.no

Tomtly (NOPS AS)

hey@nops.no · 40 60 39 08