Vedlegg F1

Tiltak: Tilbygg til enebolig
Tiltakshaver: Emil Svanberg
Tiltaksadresse: Bårliåsen 10, 2080 Eidsvoll
Gbnr.: 69/26/0/5

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 06.08.2026

REDEGJØRELSE FOR TILTAKET

Tilbygg til enebolig: carport, sportsbod, overbygd uteområde og loft for oppbevaring

1. Bakgrunn

Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på gbnr. 69/26/0/5, Bårliåsen 10 i Eidsvoll kommune. Eneboligen er nylig oppført, og fikk ferdigattest 12.05.2025 (kommunens saksnr. 24/619). Tilbygget utføres som en forlengelse av boligens eksisterende takkonstruksjon, og skal romme carport, sportsbod og overbygd uteområde, samt bod/loft for oppbevaring over carporten og boden.

Tiltaket er prosjektert i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser, herunder grad av utnytting og høyder. Tilbygget plasseres nærmere nabogrense enn 4,0 meter, og det er innhentet signert avstandserklæring fra berørt nabo, se punkt 6.

2. Beskrivelse av tiltaket

- **Tiltakstype:** Tilbygg til enebolig, jf. pbl § 20-1 bokstav a.
- **Innhold plan 1:** Carport på 48,8 m², sportsbod på 13,6 m² og overbygd veranda/uteområde på 15,7 m².
- **Innhold plan 2:** Loft med bod for oppbevaring, 34,8 m² BRA, med atkomst via utvendig trapp.
- **Utforming:** Tilbygget oppføres som en forlengelse av boligens eksisterende takkonstruksjon, med samme takvinkel (20°), møneretning, gesims- og mønehøyde, taktekking, kledning og fargebruk som eksisterende bolig.
- **Arealer:** Tilbyggets bebygde areal er BYA = 88,4 m². Eiendommens BYA går fra 127,8 m² til 180,2 m² (inkl. biloppstillingsplasser). Bruksareal ny situasjon er BRA = 193,5 m² (80,6 m² eksisterende + 78,1 m² plan 1 + 34,8 m² plan 2).
- Eksisterende frittliggende bod på 6,7 m² erstattes av ny sportsbod i tilbygget, og dagens to biloppstillingsplasser på terreng (36 m²) flyttes inn i carporten.

Det vises for øvrig til søknadstegninger E-1 til E-9, situasjonsplan D1, utomhusplan D2 og arealberegning F2.

3. Planstatus

Eiendommen omfattes av *Detaljreguleringsplan (mindre endring) gbnr. 69/2 m.fl. - Ny adkomstveg til Bårlidalsgrenda og Bårliåsen fra Finstadvegen*, planID 023705200, vedtatt 21.10.2013. Eiendommen ligger i felt BF1, regulert til frittliggende småhusbebyggelse med grad av utnytting %-BYA = 30 %, der garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng skal medregnes (reguleringsbestemmelse pkt. 3).

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031 (vedtatt 13.04.2021) supplerer reguleringsplanen. Etter kommuneplanens § 3 nr. 1 b tillates garasje, bod og påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse innenfor %-BYA = 30 % uten krav om reguleringsplan. Tiltaket er i samsvar med arealformål og bestemmelser i både reguleringsplan og kommuneplan.

Tilbygget er delvis plassert utenfor byggegrense vist i plankartet mot nabogrensen til gbnr. 69/9. Denne byggegrensen ligger 4,0 meter fra nabogrensen og vurderes å være en markering av det alminnelige avstandskravet i pbl § 29-4, som er avklart gjennom signert avstandserklæring fra berørt nabo. For sikkerhets skyld søkes det likevel om dispensasjon fra den regulerte byggegrensen, se vedlegg B1 (Dispensasjon).

4. Grad av utnytting

Grad av utnytting er beregnet for hele gbnr. 69/26 samlet, i tråd med reguleringsplanens forutsetninger. Det vises til vedlegg F2 (Arealberegning):

- Areal som kan bebygges (tomteareal 2 759 m² fratrukket vei og hensynssone 181 m²): 2 578 m²
- Maksimalt tillatt bebygd areal (30 %): 773,4 m²
- Sum BYA etter tiltaket (eksisterende bebyggelse, biloppstillingsplasser og nytt tilbygg, fratrukket bod som erstattes og parkering som flyttes inn i carport): 709,7 m²
- **Grad av utnytting etter tiltaket: %-BYA = 27,53 %**

Tiltaket er dermed godt innenfor tillatt grad av utnytting.

5. Høyder og visuelle kvaliteter

Tilbygget viderefører boligens eksisterende gesims- og mønehøyde, med gesimshøyde ca. 3,2 meter og mønehøyde ca. 5,4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er godt innenfor reguleringsplanens maksimale høyder for bebyggelse med saltak (gesims 5,5 meter og møne 9,0 meter, jf. bestemmelse 3.4).

Takvinkelen på 20° viderefører boligens godkjente takvinkel. Det ble i rammetillatelsen av 15.04.2024 (sak 24/619) gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 3.4 om takvinkel for bebyggelsen i feltet, og tilbygget innebærer ingen nye avvik fra planen, da takflaten forlenges i samme fall og høyde som godkjent.

Tilbygget underordner seg eksisterende bolig og viderefører dens form, materialbruk og fargesetting. Tiltaket vurderes å ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl § 29-2.

6. Plassering og avstand til nabogrense

Tilbygget plasseres som vist på situasjonsplan D1, med avstand ca 8 cm til felles grense mot gbnr. 69/9. Etter pbl § 29-4 andre ledd skal byggverk som hovedregel ha avstand til nabogrense på minst 4,0 meter.

- Det er innhentet **signert avstandserklæring/nabosamtykke** fra hjemmelshaver av gbnr. 69/9, der det gis samtykke til at tilbygget (carport med bod) kan plasseres inntil 0 meter fra felles nabogrense, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a. Erklæringen følger søknaden som vedlegg Q2.
- Tilbygget krysser også byggegrensen i plankartet, som ligger 4,0 meter fra samme nabogrense. Det søkes for sikkerhets skyld om dispensasjon fra den regulerte byggegrensen, se vedlegg B1 (Dispensasjon).
- Krav til sikkerhet mot brannspredning mellom byggverk ivaretas i prosjekteringen, jf. TEK17 § 11-6.

7. Parkering

Reguleringsplanen krever minimum 2 biloppstillingsplasser per bolig. Kravet ivaretas ved to oppstillingsplasser i ny carport, som erstatter dagens plasser på terreng. Løsningen er også i samsvar med parkeringsnormen i kommuneplanens § 13 (enebolig: minimum 1, maksimum 2 plasser).

8. Støy

Deler av eiendommen ligger i gul støysone mot fylkesveg 1582, Finstadvegen. I forrige byggesak ble det med grunnlag i støyrapport fra Norconsult opparbeidet støyskjerm mot fylkesvegen (høyde 1,7-2,1 meter), med ferdigattest 12.05.2025. Arealene som nå omsøkes ligger skjermet bak etablert støyskjerm.

Tilbygget inneholder utelukkende carport, boder og overbygd uteområde. **Det søkes ikke om arealer for varig opphold**, og tiltaket omfatter dermed ikke støyfølsomt bruksformål etter retningslinje T-1442. Tiltaket utløser ingen nye krav til støyutredning eller støytiltak.

9. Grunnforhold og overvann

Eiendommen ligger på ca. 183 m.o.h., over marin grense, med morenemasser og stedvis fjell i dagen. I kommunens rammetillatelse av 15.04.2024 er det lagt til grunn at sikkerheten mot kvikkleireskred er ivaretatt, jf. NVEs veileder 1/2019. Tilbygget medfører ingen terrenginngrep av betydning; eksisterende terreng beholdes uendret.

Takvann og overflatevann håndteres lokalt på egen eiendom, i samsvar med reguleringsbestemmelse 4.2 og kommuneplanens § 23. Tilbygget forlenger eksisterende takflate, og overvannssituasjonen endres i liten grad.

10. Eiendommens historikk

- **15.04.2024:** Rammetillatelse med dispensasjon fra byggegrense (støyskjerm) og takvinkel, for to tomannsboliger, én enebolig, to boder og støyskjerm (sak 24/619).
- **02.05.2024:** Igangsettingstillatelse.
- **05.08.2024 og 03.02.2025:** Endringstillatelser (plassering av støyskjerm og boliger, samt adkomst).
- **12.05.2025:** Ferdigattest for støyskjerm, to tomannsboliger og én enebolig.

11. Nabovarsling

Naboer og gjenboere varsles i samsvar med pbl § 21-3. Signert avstandserklæring fra berørt nabo (gbnr. 69/9) foreligger.

Konklusjon

Tiltaket er et underordnet tilbygg som viderefører eksisterende boligs utforming, og er i samsvar med reguleringsplanens og kommuneplanens bestemmelser, herunder grad av utnytting, høyder og parkeringskrav. Plassering nærmere nabogrense enn 4,0 meter er avklart gjennom signert avstandserklæring, jf. pbl § 29-4, og det søkes for sikkerhets skyld om dispensasjon fra byggegrensen i plankartet (vedlegg B1). Tilbygget inneholder ingen arealer for varig opphold, og støyforholdene er ivaretatt gjennom allerede etablert støyskjerm. Vi ber om at kommunen godkjenner søknaden slik den foreligger.