Vedlegg F1

Tiltak: Bruksendring, terreng- og fasadeendring
Tiltakshaver: Jon Arlov
Tiltaksadresse: Martin Johansens veg 58, 2070 Råholt
Gbnr.: 95/500/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 16.04.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Bruksendring, terreng- og fasadeendring

Bakgrunn

Tiltaket omfatter en samlet byggesøknad for å få godkjent eksisterende forhold på eiendommen. Tiltakshaver overtok eiendommen med de aktuelle avvikene, og hensikten med søknaden er å rydde opp i eksisterende situasjon og få forholdene formelt godkjent i tråd med gjeldende regelverk.

Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Gnr. 95/18 m.fl., Råholtsmoen", vedtatt 07.02.1975. Eiendommen omfattes også av Eidsvoll kommune sin kommuneplan 2021–2031.

Planstatus

Eiendommen ligger i et etablert boligområde bestående av frittliggende småhusbebyggelse. Eksisterende bolig videreføres som enebolig med én boenhet, og tiltaket er i tråd med arealformålet.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter en samlet søknad for å få godkjent eksisterende forhold på eiendommen. Følgende forhold inngår i søknaden:

Bruksendring
Flere rom i kjelleretasjen endres fra tilleggsdel til hoveddel. Dette gjelder rom som tidligere har vært benyttet som blant annet sportsbod, matbod og disponibelt rom. Rommene inngår nå som del av boligens hoveddel og benyttes til oppholdsrom som kjellerstue, bad, gang og soverom.

Fasadeendringer
I forbindelse med bruksendringen er det etablert nye vinduer og dør i kjeller for å sikre tilstrekkelig dagslys og rømningsmulighet. Nytt soverom har fått to nye vinduer, kjellerstuen har fått tre nye vinduer og det er etablert en utgangsdør fra gang til terreng. I tillegg er det registrert avvik fra tidligere godkjente tegninger ved at et vindu på østgavl i 1. etasje ikke er etablert. Dette tilbakeføres ikke.

Terrengendringer
I forbindelse med fasadeendringer i kjeller er det utført terrengbearbeiding langs nordfasaden. Det er etablert en trapp ned til utgangsdør i kjeller og en støttemur i tilknytning til trappen. Det er også gjort terrengendringer i forbindelse med lysgrav for å gi plass til vinduer i kjellerstuen. Støttemuren og lysgraven ligger nærmere nabogrensen enn 4,0 meter. Det er innhentet skriftlig samtykke fra nabo, se vedlegg Q4-Avstandserklæring.

Alle endringer fremgår av vedlagte tegninger.

Dispensasjoner
Det søkes ikke om dispensasjoner i forbindelse med tiltaket.

Dagens situasjon av området og vei
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Råholt, bestående av eneboliger og småhusbebyggelse av varierende alder. Området er fullt utbygget og har etablert veistruktur, teknisk infrastruktur og boligbebyggelse.

Estetisk redegjørelse - PBL §29 – Utforming av tiltak, visuelle kvaliteter
Tiltaket innebærer i hovedsak bruksendring av eksisterende bolig. Endringene i fasader er begrenset til etablering av nye vinduer i kjeller og fjerning av et i 1. etasje. Disse tiltakene vurderes å være naturlige tilpasninger til eksisterende bygning og påvirker i liten grad byggets samlede volum og uttrykk.

Tiltaket fremstår som godt tilpasset både eksisterende bebyggelse på eiendommen og omkringliggende boligbebyggelse.

Tiltaket vurderes derfor å ha tilfredsstillende visuelle kvaliteter i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-2.

Dagslys
Ved bruksendring av rom etablert før 2011 legges det til grunn at hvert oppholdsrom skal ha minst ett vindu med tilfredsstillende dagslys og rømningsmulighet mot fri luft. De nye oppholdsrommene oppfyller dette kravet. Det er etablert to vinduer i det nye soverommet, et av disse er rømningsvindu, og tre rømningsvinduer i kjellerstuen, noe som gir gode lysforhold.

Situasjonskart
Dette er en søknad om fasadeendring og bruksendring på en bolig, og vi mener kommunens kartløsning på web er tilfredsstillende. Siden tiltaket er av begrenset omfang, anser vi det som faglig unødvendig å fremskaffe en kjøpt situasjonsplan. Det vurderes at utskrift fra kommunens kartportal inneholder tilstrekkelig informasjon til situasjonskart når vi har hatt mulighet til å innhente plassering av vann og avløpsledninger fra situasjonskart hos nabo i Martin Johansens veg 60 (se vedlegg Q3-Situasjonskart-Martin Johansens veg 60). Kjøp av situasjonskart med påtegning av tiltaket vil ikke tilføre ny eller relevant informasjon.

Vi ber derfor om at krav om kjøpt situasjonsplan fra kommunens karttjeneste frafalles i denne saken, og at kommunens digitale kartløsning benyttes som dokumentasjonsgrunnlag.

Høyder og avstander
Tiltaket innebærer ingen endringer i byggets utvendige høyder. Eksisterende gesims- og mønehøyder videreføres uendret.

Innvendig romhøyde i kjelleretasjen varierer fra 2,31 m til 2,41 m og vurderes å være tilfredsstillende for bruksendring til hoveddel av rom i bolig fra før 01. juli 2011.

Støttemur og lysgrav langs nordfasaden ligger nærmere nabogrense enn 4 meter.
For disse tiltakene er det innhentet nabosamtykke fra eier av gbnr. 95/74, i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Se vedlegg Q4-Avstandserklæring.

Utnyttelsesgrad
Tiltaket påvirker ikke utnyttelsesgraden på eiendommen.

Uteoppholdsarealer
Tiltaket påvirker ikke uteoppholdsareal på eiendommen.

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

Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskrev. Tiltaket gjelder eksisterende bolig i etablert boligområde og medfører ikke vesentlige inngrep i terreng eller landskap utover mindre terrengarbeider i forbindelse med støttemur og lysgrav.

Naturmangfold og vegetasjon
Det er ikke registrert viktige naturverdier eller prioriterte naturtyper på eiendommen. Tiltaket vurderes derfor ikke å ha negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Støy
Eiendommen ligger ikke innenfor kartlagte støysoner. Tiltaket gjelder eksisterende bolig og medfører ikke etablering av nye boenheter.

Overvann og flom
Eiendommen ligger ikke innenfor kartlagte flomsoner. Overvann håndteres lokalt på eiendommen.

Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tiltaket påvirker ikke eksisterende vann- og avløpsledninger. Plassering av VA-ledninger er hentet fra situasjonskart til Martin Johansens veg 60, se vedlegg Q3-Situasjonskart-Martin Johansens veg 60.

Brannvern, tilrettelegging og risikoklasse
Boligen er en frittliggende enebolig og plasseres i risikoklasse 4 og brannklasse 1 i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17).

Tiltaket innebærer at deler av kjelleretasjen tas i bruk som hoveddel, herunder etablering av oppholdsrom og soverom. I denne forbindelse er det lagt til rette for tilfredsstillende rømningsmuligheter fra oppholdsrom i kjeller.

De nye oppholdsrommene i kjeller er etablert med egne vinduer i nord- og østfasaden. Disse vinduene fungerer som rømningsvinduer og er dimensjonert i henhold til kravene i TEK17. Utvendig terreng er senket i forbindelse med etablering av vinduene slik at rømning til terreng er mulig.

Øvrige oppholdsrom i boligen har rømningsmulighet via interne kommunikasjonsveier til hovedinngang eller direkte til terreng gjennom vinduer eller dører.

Boligen har røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav for bolig.

Det vurderes at rømningsforhold og brannsikkerhet vil være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til TEK17.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Eiendommen har eksisterende adkomst fra Martin Johansens veg. Tiltaket medfører ingen endringer i adkomstforholdene, og eksisterende vei og adkomst videreføres uendret. Parkeringsløsningen på eiendommen opprettholdes som i dag og påvirkes ikke av tiltaket.

Radon

Tiltaket vurderes i henhold til kravene i TEK17 § 13-5.

Renovasjon

Som i dag.

Avfallsplan

Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven.

For tiltak som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter er det innhentet nabosamtykke fra gbnr. 95/74.

Egnethetsanalyse

DOK-analyse for tiltaket finnes i vedlegg Q2-DOK-analyse.