



Dakark As
Flyplassvegen 22
6040 Vigra

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25/2547 - 2	Therese Gard Aarnes	30.06.2025

Gbnr. 17/356 - Kastellkroken 21 - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av fasade og bærekonstruksjoner

Tiltakshaver:	Liv- Torhild Løntjern, Kastellkroken 21, 2080 Eidsvoll
Ansvarlig søker:	Dakark AS, Flyplassvegen 22, 6040 Vigra
Mottatt søknad:	8.4.2025
Komplett søknad:	8.4.2025
Gjeldende plan:	Reguleringsplan for Kastellåsen K1- K3, formål bolig, vedtatt 21.6.1999, sist endret 15.6.2007

Vedtak

Vi gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av fasade og bærekonstruksjoner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Saksopplysninger

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for bod på BRA 16,9 kvm. Bruksendringen innebærer et nytt bad og utvidelse av stue/kjøkken/soverom.

Det er søkt om fasadeendring i kjeller hvor det tidligere var bod, byttes ytterdør med et 5 x 5 vindu inn mot nytt bad. Fasadeendring i kjeller hvor det tidligere var et soverom, byttes et 12 x13 vindu ut med et 6 x 8 vindu og en ytterdør.

Det er søkt om endring av bærende konstruksjoner i kjelleretasjen mellom soverom og bod, samt endring til nye vinduer og ytterdør.

Plangrunnlag

Eiendommen er en del av reguleringsplan for Kastellåsen K1- K3. Formålet er bolig.

Byggegrunn og miljøforhold

Eiendommen ligger i et område hvor det ikke finnes marin leire.

Nabovarsel

Naboene er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3.

Én nabo har kommet med merknader til tiltaket. Naboen bemerker enkelte forhold som ikke er relevant for dette tiltaket, og skriver at han ikke har noen innsigelser til de omsøkte tiltakene. Tiltakshaver/ansvarlig søker har kommentert merknadene.

Ansvar

Kommunen forutsetter at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar, se plan- og bygningsloven § 23-3. Før de ansvarlige foretakene starter arbeidet, må de sende erklæring om ansvarsrett til kommunen. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Kommunen viser til gjennomføringsplanen og vurderer at tiltaket er belagt med nødvendig ansvar, se plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd. Vi godkjenner foreslåtte tiltaksklasser.

Ved endringer i ansvarsforholdene skal ansvarlig søker sende oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

Atkomst og veiforhold

Avkjørsel eksisterer fra før. Tiltaket endrer ikke eksisterende avkjørsel.

Vann og avløp

Det må søkes om utvidet sanitærabonnement jf. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Eidsvoll kommune, Viken, § 8. Dette gjøres fra kommunens hjemmeside. Har du spørsmål, kontakt kommunalteknikk på tlf. 66 10 70 00 eller per e-post; kommunalteknikk@eidsvoll.kommune.no

Estetikk og plassering

Kommunen vurderer at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, se plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltaket er plassert på tomte på en fornuftig og hensiktsmessig måte. Kommunen godkjenner tiltaket plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Tiltakshaver:

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
Bruksendring av mindre del av bolig (tilleggsdel til hoveddel)	8 200 kroner
Totalt	8 200 kroner

Tilsyn

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført, skal ansvarlig søker søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Ansvarlig søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er framlagt av de ansvarlige foretak. Søker skal overlevere dokumentasjon til byggverkets eier med kvittering. Dette skal bekreftes ved søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang innen tre år fra vedtaksdato. Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, se plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket. Klagen kan sendes til kommunen innen tre uker etter at du har mottatt dette brevet, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Therese Gard Aarnes
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Børge Nordhei	Kastellkroken 19	2080	Eidsvoll
Liv-Torhild Løntjern	Kastellkroken 21	2080	Eidsvoll