



NATURLIG HABITAT AS
Att.Viktor Myhre
Reichweins gate 1A
0254 OSLO

Deres ref

Vår ref
2025/9327-6

Saksbehandler
Lars Otto Høgvard

Dato
24.07.2025

Tillatelse til fradeling - Eiendom 1/424 - Bjørnemyrveien 18 - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom

Vedtak:

Det gis tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Fradelingen er omsøkt slik:

- Resteiendom parsell A: ca. 680 m2, boligformål
- Parsell B: ca. 600 m2, boligformål
- Parsell C: ca. 600 m2, boligformål

Det gis tillatelse til avkjøring til Bjørnemyrveien

Vilkår for tillatelse:

- Før det kan gis tillatelse til nye boliger på parsell B og C må de kommunale vann- og avløpsledningene på eiendom gnr. 1 bnr. 424 geolokaliseres. Nye bygninger kan ikke plasseres med avstand på under 4 meter til kommunale ledninger.
- Veirett: Resteiendom må få en tinglyst veirett til areal avsatt til vei over ny parsell B. Avtalen skal sendes til tinglysing samtidig som det sendes melding om oppmåling av eiendommen til tinglysing.
- Vann- og avløpsrettigheter: Resteiendom må få en tinglyst rett til å føre vann- og avløpsnett over parsell B. Avtalen skal sendes til tinglysing samtidig som det sendes melding om oppmåling av eiendommen til tinglysing.
- Fjerning av byggverk: Byggverk som er markert rives i deleplan må fjernes før fradeling gjennomføres.

Tillatelse faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at den ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, jf. pbl. § 21-9.



Saksopplysninger

Disse tegningene legges til grunn for vedtaket:
3 D1-Deleplan

Planstatus

Eiendommen er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2022. Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse i områdeplan for Sunnaas, vedtatt 21.11.2018.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen deres. Det er flateregistrert gråtrost og konglebit på eiendommen. Vi vurderer likevel at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivaretatt. Dette da artene er flateregistrerte, og fradelingen skjer i et vel etablert boligområde. Fradelingen er også i tråd med vedtatt reguleringsplan fra 2018. Det er likevel viktig å huske at dere må være forsiktig og gjøre det dere kan for å unngå skade på naturmangfoldet etter naturmangfoldloven § 6.

Vurdering av tiltaket

Utnyttelsesgrad

Parsell A resteiendommen vil ha en utnyttelsesgrad på 19,43 % med reguleringsplanens punkt 5.5 bokstav b, hvor maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 20 %. Parsell B og C vil være ubebygde med en maksimalt tillat utnyttelsesgrad på 20 %.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Eiendommene tilfredsstiller kravene til minste uteoppholdsareal i reguleringsplan punkt 5.5 bokstav h.

Overvann

Kommunen viser til Multiconsult sin flommodellering av Nesodden kommune går det en flomvei over eiendom gnr. 1 bnr. 424. Søker har redegjort for at det vil bli prosjektert en overvannsløsning som sikrer eiendommen for eventuelle flomskader. Kommunen legger dette til grunn. Kommunen viser også til at eiendommen ble regulert i 2018 uten at det har blitt tatt inn en hensynsone for flom. Kommunen vurderer derfor at det er tilstrekkelig redegjort for at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, se plan- og bygningsloven § 28-1, for å gi tillatelse til fradeling.

Minste tomtestørrelse

Eiendom gnr. 1 bnr. 424 har i dag et beregnet areal på 1900,4 m² avsatt til boligformål. De tre omsøkte parsellene har alle et areal på over 600 m², som er minste tillate tomtestørrelse. Det omsøkte tiltaket er dermed i tråd med reguleringsplan punkt 5.5 bokstav g.

Plan- og bygningsloven § 26-1

Det ligger i dag kommunale overvannsledninger og vann- og avløpsledninger på eiendom gnr. 1 bnr. 424. Dette er eldre ledninger og traseen er usikker. Kommunen VA-norm har et krav om plassering av bygninger 4 meter fra offentlige ledninger. Dette er for å gjøre det mulig å vedlikeholde og skifte ut gamle ledninger. I e-post datert 17.07.2025 bekrefter søker

at de vil peile og geolokalisere ledningene før det søkes om byggetillatelse på eiendommene. Kommunen stiller krav om at fremtidig bebyggelse må plasseres minst 4 meter fra offentlige ledninger. Det vil være tiltakshaver som må bekoste peilingen av rørene, og om rørene må flyttes for å få plass til ny bebyggelse, så vil de måtte ta kostnaden med å flytte rørene.

De eldre vann- og avløpsledningene som ligger på eiendommen vurderer kommunen at det ikke egner seg for at nye boliger kobler seg til. De er eldre og smale ledninger. Det er en rekke hus og boliger som er koblet til dem. Det går relativt nye ledninger i Bjørnemyrveien. En tilkobling av nye boliger langs med Bjørnemyrveien må koble seg til disse ledningene.

Ut over dette har eiendommene en størrelse og form slik at de er egnet for bebyggelse.

Nabovarsel

Det er ikke kommet inn merknader på nabovarslet.

Tiltaket er i samsvar med krav i plan- og bygningsloven og det kan gis tillatelse til tiltaket.

Saksbehandlingstid

Kommunens frister for å behandle søknader følger av pbl. § 21-7. Dersom manglene i en søknad er mindre vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra mottak av søknad. Dersom manglene i en søknad er vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra søknad er fullstendig. Det er søkeres ansvar å levere en fullstendig søknad.

Kommunen mottok søknaden: 09.06.2025

Søknaden var komplett: 09.06.2025

Gebyr for behandling av søknaden

Du må betale gebyr for behandling av søknaden, se Nesodden kommunes forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2025, og gebyret er beregnet ut ifra satsene dette året. Vi sender fakturaen etter at du har mottatt vedtaket. Du kan ikke klage på gebyret fordi dette ikke er et enkeltvedtak. Gebyret må betales selv om du har klaget på vedtaket i saken eller på gebyret.

Gebyrbeskrivelse	Gebyr
§ 3.1.1 Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler (2025)	3580,00
§ 3.6.1.b Søknad om deling i regulert område med andre grenser enn fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan/detaljplan, eller hvor grenser ikke er fastsatt i planen. (2025)	28640,00
§ 3.6.1.b Søknad om deling i regulert område med andre grenser enn fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan/detaljplan, eller hvor grenser ikke er fastsatt i planen. (2025)	28640,00

Mulighet til å klage

Du har mulighet til å klage på vedtaket innen 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen sender du skriftlig til post@nesodden.kommune.no. I klagen må du beskrive

- hvilket vedtak du klager på
- hva du er uenig i og hvorfor
- hva du mener bør endres

Retten til å klage er etter forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Du må benytte muligheten til å klage før du kan reise søksmål dersom du er uenig i vedtaket, se forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

Ingunn Lien Solberg
jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter