



**NANNESTAD**  
KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Anode Consult AS  
LANGNESVEGEN 12  
6409 Molde

Deres ref.:  
AR638900673

Vår ref.:  
24/4304 - 14

Saksbehandler:  
Amalie Lunde

Dato:  
18.06.2025

### **Vedtak om fradeling - gnr 148 bnr 23 - Gamle Dalsveg 16**

Tiltak: Opprettelse av matrikkelenhet for boligbebyggelse  
Byggested: Gbnr: 148/23 Gamle Dalsveg 16  
Tiltakshaver: Anode Consult AS

Delegasjonssak nr.: 25/07

#### **Vedtak**

Nannestad kommune godkjenner søknad om fradeling som omsøkt fra 148/23, på følgende vilkår:

- Tomt skal avgrenses i henhold til kartutsnitt vedlagt søknaden. Grensene kan tilpasses stedlige forhold i forbindelse med oppmålingsforretning.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 5.6.

#### **Saksopplysninger**

Søknad ble mottatt 18.10.2024. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 28.03.2024. Tillatelsen gjelder fradeling av gnr. 148, bnr. 23. Formålet med fradelingen er opprettelse av ny matrikkelenhet for boligbebyggelse.

Anode Consult AS har fullmakt til å søke om fradeling på vegne av grunneier.

Den aktuelle tomten har areal på ca. 1204 m<sup>2</sup>. Fradelt parsell har areal på ca. 561 m<sup>2</sup>.

Godkjent kart er vedlagt.

Saken behandles delegert.

#### **Plangrunnlag**

Søknad om fradeling skal vurderes i forhold til gjeldende planer, plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Den aktuelle eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune. Kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 14.05.2019.

Det er vurdert at tiltaket er i tråd med arealformål og tilhørende bestemmelser.

### **Merknader fra nabo**

Det foreligger ikke nabomerknader.

### **Dispensasjonsvurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplanens pkt. 5.6 og er avhengig av dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at vi kan gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

*Utdrag fra søknad om dispensasjon:*

*1. Hensynet bak [kommuneplanens pkt. 5.6] blir ikke vesentlig tilsidesatt*

*Formålet med [kommuneplanens pkt. 5.6] er å sikre en tilstrekkelig avstand mellom byggverk og vei, blant annet for å ivareta trafiksikkerhet, vedlikehold og fremtidig utvidelse av veien. I denne saken er det vår oppfatning at de aktuelle hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at byggegrensen reduseres fra 15 meter til 10,8 meter.*

*Trafiksikkerhet: Det er ikke grunn til å anta at boligens plassering vil medføre noen risiko for trafiksikkerheten, da veien har lite trafikk og boligens plassering ikke vil skape sikhindringer eller trafikkfarlige situasjoner. Skissert bolig vil ikke ligge nærmere kommunal vei enn hva andre boliger i nabolaget gjør, og slik vi ser det så vil ikke en bolig endre dagens trafiksikkerhet i området. Dermed er hensynet bak kravet ivaretatt slik vi ser det.*

*2. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene*

*Tomtens topografi og egenskaper: Den aktuelle tomten har en utforming som gjør at plasseringen av boligen på det foreslåtte stedet er optimal for å utnytte tomtens areal effektivt, samt for å unngå uheldige terrenginngrep.*

*Estetiske hensyn og tilpasning til omgivelsene: Plasseringen av boligen på 10,8 meter fra senterlinjen til veien er hensiktsmessig for å skape en god estetisk tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Dispensasjonen vil bidra til en bedre utnyttelse av tomten og et helhetlig og harmonisk boligområde.*

*En annen fordel med å gi dispensasjon vil være at man kan få etablert en velegnet boligeiendom for boligbebyggelse i et område hvor det ligger til rette for gode og trygge oppvekstvilkår. Det er nærhet til nødvendig infrastruktur som skoler, barnehage, dagligvarebutikker og kollektiv transport. Det må også ses på som et miljøvennlig tiltak da man kan etablere ny bebyggelse i et område med etablert infrastruktur, noe som reduserer behovet for fremtidig utvikling av uberørte naturområder ellers i kommunen.*

*Ulemper: Vi ser ingen vesentlige ulemper ved å innvilge dispensasjonen, da tiltaket verken påvirker trafiksikkerhet, drift eller fremtidig utvikling av veien, samt at man får fortettet en boligtomt etter de forutsetningene som er satt i kommuneplanen.*

*Vurdering av vilkår 1 – hensynet bak bestemmelsen*

Kommuneplanens pkt. 5.6 oppstiller en byggegrense på 15 meter for kommunale veger i uregulerte områder. Hensynet bak denne bestemmelsen er blant annet å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veger, herunder også snømåking, samt mulighet til å kunne foreta fremtidige justeringer av veg.

I søknad om fradeling er fremtidig enebolig illustrert ca. 10,8 meter fra midten av vegen. Som søker fremhever vil tiltaket ikke komme nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse langs vegen, og administrasjonen vurderer det lite sannsynlig at tiltaket vil ha negativ virkning på forholdene bestemmelsen skal ivareta. Søknaden er sendt på uttalelse til kommunens vegmyndighet, som ikke hadde innvendinger til planlagt tiltak.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at første vilkår er oppfylt.

#### *Vurdering av vilkår 2 – fordeler og ulemper*

*Fordeler:* Innvilgelse av dispensasjon muliggjør plassering av fremtidig bebyggelse i tråd med dagens utforming av området. Som søker fremhever vil det gi god estetisk tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det tilrettelegger også for en hensiktsmessig utforming av den fradelte eiendommen, også slik at utbyggingen ikke nødvendiggjør større terrenginngrep.

*Ulemper:* Som det fremgår av vurderingen over, ser vi ingen umiddelbare ulemper ved å innvilge dispensasjon. Vår vurdering er at innvilgelse av dispensasjon i liten eller ingen grad vil endre dagens situasjon med tanke på trafiksikkerhet, drift og vedlikehold.

Bygningsmyndigheten vurderer at fordelene er klart større enn ulempene, og at andre vilkår er oppfylt.

#### *Konklusjon*

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

#### **Sikker byggegrunn**

Det foreligger geoteknisk vurdering som konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet for eiendommen.

#### **Overvann**

Tak- og overflatevann skal tas hånd om lokalt og på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe på naboeiendom. Vi viser til krav om infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av overvann i TEK17 § 15-8.

Plan for overvannshåndtering skal sendes inn i forbindelse med byggesøknad.

#### **Vann og avløp**

VA-plan foreligger, og viser at tiltaket skal tilknyttes kommunalt VA-anlegg.

Deler av stikkledningene skal legges over gnr 148 bnr 23, og det er innhentet erklæring om rettighet til å legge vann- og avløpsledninger over eiendommen som sendes til tinglysing sammen med øvrig dokumentasjon.

Utførelse av de tekniske anleggene avklares i byggesaksbehandlingen.

Avstand fra byggverk til vann- og avløpsnett skal være minimum 4 meter, jf. kommuneplanen pkt. 5.7 samt VA-norm.

Nannestad kommune skal ha rett til uhindret adgang for nødvendig reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på VA- ledninger, jf. VA-norm kap. 8.7. Eier/bruker har pliktig hensyn ved sin

disponering av grunnen, hvor ledningene ikke skal utsettes for verken trykk, forskyvning eller belastning.

### **Veg**

Vegrett anses som opprettholdt, jf. pbl § 27-4, når det gis tilgang til offentlig vegnett gjennom kontraktfestet veirett fra de involverte parter i delingssaken.

Det er innhentet erklæring om vegrett for gnr 148 bnr 28 over eiendommen som sendes til tinglysing sammen med øvrig dokumentasjon.

### **Avkjørsel**

Kommunen godkjenner omsøkt avkjørsel, jf. vegloven §§ 40–43.

### **Utforming av tomt**

Plan- og bygningslovens § 26-1 vedrørende opprettelse av eiendom hjemler en vurdering av tomtearrondring ved etablering av nye grenser. Forslaget til grenser er vurdert som tilfredsstillende. Grensene kan tilpasses stedlige forhold under oppmålingsforretning.

### **Naturmangfold**

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt eiendommen, og prinsippene i nml §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### **Tillatelsens gyldighet**

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis oppmåling ikke er rekvirert innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Angitte vilkår må være oppfylt før det kan rekvireres oppmåling. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Dersom noen klager på vedtaket, og vedtaket gis utsatt iverksettelse, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

### **Gebyr**

Behandling av søknaden gebyrlegges i henhold til kommunens forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven.

Gebyr for oppmålingsforretning kommer i tillegg, og vil faktureres alene i etterkant av oppmåling.

### **Klageadgang**

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren i medhold av § 1-9 i pbl og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

En eventuell klage vil bli behandlet ut fra forvaltningsloven § 33. Dersom klager ikke gis medhold av kommunen, vil klagen bli sendt videre til Statsforvalteren for endelig klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33, fjerde ledd.

Med hilsen

Amalie Lunde  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg**  
Situasjonsplan