NOTAT: VURDERING AV FRADELING

Tiltak: Fradeling av grunneiendom (deling), ny boligtomt
Tiltakshaver: John Stuart Ottersen
Tiltaksadresse: Øvre Movei 55, 1450 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/458/0/0, Nesodden kommune

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 10.08.2026

1. BAKGRUNN OG KONKLUSJON

Denne vurderingen gjelder fradeling av én ny boligtomt fra eiendommen Øvre Movei 55 (gnr. 2, bnr. 458) på Nesodden, med sikte på oppføring av en ny enebolig, eventuelt salg av den fradelte tomten. Vurderingen bygger på reguleringsplan nr. 071 «Nordre del av Toppen», kommuneplanens arealdel 2022-2046, plan- og DOK-analyse for eiendommen, kommunens byggesaksarkiv for 2/458 tilbake til 1931, samt notatet og situasjonsplanen tiltakshaver har fått utarbeidet.

Konklusjonen er positiv, og sterkere enn i en vanlig delesak

Fradeling av 2/458 er direkte hjemlet i reguleringsplanen. Planen er ikke bare taus om deling; den nevner eiendommen ved navn og forutsetter uttrykkelig at det skal skje en fradeling fra den. Reguleringsbestemmelsene pkt. 5 A lyder:

> *«Kjørbar turvei kan nyttes som adkomst til eiendommen 2/458 samt fradeling fra denne.»*

I tillegg fastslår pkt. 3.2 A at «Eiendommene tillates delt som vist i planen», og plankartet viser en stiplet tomtedelingslinje tvers over 2/458 med avkjørselspiler inn mot begge framtidige tomter. Det er svært uvanlig at en delesak har et så tydelig planmessig utgangspunkt.

Historikken bekrefter dette. Eiendommen søkte om fradeling i 1987 og fikk avslag, men avslaget hadde én eneste begrunnelse: at området ennå ikke var regulert. Fylkesmannen i Oslo og Akershus skrev 25.07.1989:

> *«Det foreligger ikke grunnlag for å meddele slik dispensasjon vedrørende bnr. 458 da valg av veitrace og vann/avløpsforholdene ikke er endelig fastlagt her.»*

Reguleringsplanen ble vedtatt 19.09.1991, halvannet år etter, og la nettopp veitraséen og delingsmuligheten fast. Eiendommen ble tilknyttet kommunalt vann i juli 1991 og kommunalt avløp allerede i 1985. **Alle forutsetningene staten satte i 1989 for at en fradeling skulle kunne behandles, har vært oppfylt siden 1991.** Ingen har fulgt opp saken siden.

Det avgjørende punktet: hvor delelinjen legges

Utfordringen i saken er ikke om det kan deles, men **hvor**. Kommunen godkjente i 2006 et tilbygg som brakte eksisterende bolig opp i **141,9 m² bebygd areal (BYA)**. Med planens grense på 15 % BYA må resttomten være minst **946 m²** for at eksisterende bolig fortsatt skal ligge innenfor utnyttelsen etter delingen. Det gir en ny tomt på i størrelsesorden **566 til 580 m²**, med tillatt BYA ca. **85 m²** pluss garasje inntil 36 m² utenom.

Merknad: Notatet tiltakshaver har fått utarbeidet legger til grunn 125 m² BYA (fra takst 2005) og en delelinje ved 878 m². Det tar ikke høyde for tilbygget som ble godkjent i 2006. Med kommunens eget tall på 141,9 m² ville en delelinje ved 878 m² gitt eksisterende bolig en utnyttelse på 16,2 %, altså over planens grense, og dermed utløst dispensasjon. Dette er den viktigste korreksjonen i vår gjennomgang.

Til gjengjeld er kravet til uteoppholdsareal langt mindre strengt enn antatt. Arkivet viser at det aldri er godkjent hybelleilighet eller sekundær boenhet på eiendommen. Kommunens egne registreringer sier ordrett «Leiligheter: 1 stk. Hybelleiligheter: 0» (1985 og 1991), og tegningene fra 2006 viser kjøkken kun i 1. etasje. Kravet til minste uteoppholdsareal for resttomten er derfor **300 m², ikke 450 m²**. Det frigjør ca. 150 m² i regnestykket og gjør at MUA ikke lenger er den bindende skranken. Utnyttelsesgraden er det.

Samlet vurdering

Prosjektet lar seg gjennomføre, og vi vurderer sannsynligheten for at kommunen godkjenner en delesøknad som **høy, forutsatt at delelinjen legges riktig og at søknaden utformes slik at det ikke er behov for dispensasjon i det hele tatt.** Det er akkurat der jobben ligger.

2. EIENDOMMEN

Forhold	Opplysning	Kilde
Adresse	Øvre Movei 55, 1450 Nesoddtangen	Matrikkelen
Gnr./bnr.	2/458, eiendomsnavn «Skaret»	Matrikkelen
Teigareal	**1 526,6 m²**	Matrikkelen, uttak 08/2026
herav boligformål	1 512,3 m²	Plananalyse 07.08.2026
herav offentlig friområde	12,3 m²	Plananalyse 07.08.2026
herav annen veigrunn	2,0 m²	Plananalyse 07.08.2026
Bebyggelse	Enebolig, BYA 141,9 m² (BRA ca. 228 m²), carport under åpen terrasse, anneks/bod ca. 9 m²	Byggesak 06/01615
Form og fall	Langstrakt teig ca. 34 × 65 m. Fall fra ca. kote +43 sentralt/sør til ca. +33 i nord og sørøst	DTM 1 m, hoydedata.no
Grunn	Bart fjell	NGU løsmassekart
Nabo vest	Regulert offentlig friområde / turvei (2/993, 2/994)	Reguleringsplan 071
Nabo øst	Mokleiva	Grunnkart
Vann og avløp	Tilknyttet kommunalt avløp (1985) og kommunalt vann (1991)	Kommunens arkiv
Grensekvalitet	Klasse GUL. Kun sørgrensen er nøyaktig målt; øst-, vest- og nordgrensen er hentet fra teknisk kart	Matrikkelen

Nøkkelopplysninger om eiendommen.

Historiske arealangivelser spriker: målebrev fra 1958 oppgir 1 565 m², delingssøknaden i 1987 oppgir ca. 1 680 m², og matrikkelen i dag oppgir 1 526,6 m². Det er matrikkelarealet kommunen legger til grunn. Endelig areal fastsettes ved oppmålingsforretning.

3. PLANSTATUS

3.1 Reguleringsplan nr. 071 «Nordre del av Toppen» (planID 19910071)

Vedtatt av Nesodden kommunestyre 19.09.1991, sak nr. 39/91, rev. 21.11.1995. Plankart datert 18.04.1990, rev. 16.10.1990 og 24.05.1991. Eiendommen er regulert til **byggeområde for boliger, frittliggende eneboliger**.

Bestemmelse	Innhold	Betydning for saken
Pkt. 3.1 A	Utnyttelse angis som tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av tomtens areal. «Tomt» = arealet avsatt til byggeområde i planen. Åpen terrasse, balkong og veranda medregnes ikke i BYA	BYA regnes av boligformålsarealet, ikke hele teigen
Pkt. 3.2 A	«Eiendommene tillates delt som vist i planen. For øvrig skal tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger være min. 900 m².»	**Hjemmelen for delingen.** 900 m²-kravet gjelder «for øvrig», altså der planen ikke selv viser delingen
Pkt. 3.2 A	Tillatt bebygd areal 15 %. Garasje/carport/uthus inntil 36 m² inngår ikke i BYA; overskytende regnes med	Styrer delelinjens plassering
Pkt. 3.2 A	Frittliggende enebolig med tilhørende garasje. Hybelleilighet eller generasjonsleilighet kan innpasses som del av boligen	Én bolig per tomt. Hybel er tillatt, men utløser krav om mer uteareal
Pkt. 3.2 A	Møne ≤ 9,0 m, gesims ≤ 6,5 m, ingen fasade høyere enn 9,5 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå	God høyde, som tillater 2 etasjer med sokkel
Pkt. 3.2 B	Garasje mønehøyde ≤ 4,0 m. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplanen selv om den ikke bygges samtidig. Min. 1 garasje + 1 biloppstillingsplass per bolighus, + 1 plass per hybel-/generasjonsleilighet, på egen tomt	Garasje må tegnes inn på begge tomter
Pkt. 4 A/B	Frisiktsone ved veikryss: gjerder, terreng og vegetasjon ≤ 0,5 m. Veiskjæringer over 1,7 m sikres med gjerde	Vises på avkjørselsplan

Pkt. 5 A	«Kjørbar turvei kan nyttes som adkomst til eiendommen 2/458 samt fradeling fra denne.»	**Adkomst til ny tomt er eksplisitt planhjemlet, og planen forutsetter fradelingen**

Reguleringsbestemmelser nr. 071: de bestemmelsene som styrer saken.

3.2 Kommuneplanens arealdel 2022-2046

Eiendommen er avsatt til **boligbebyggelse** i kommuneplanen (KP2021/KPA 2022-2046, vedtatt 21.12.2022). Eldre reguleringsplaner gjelder «så langt de ikke er i strid med kommuneplanen».

§ 1 om én boligbygning per tomt. Reguleringsplan 19910071 «Nordre del av Toppen» står oppført som nr. 44 på kommuneplanens liste over planer der «utbyggingsvolumet per boligtomt er begrenset til én boligbygning med tilhørende frittliggende eller integrert garasje». Dette er svært viktig å forstå riktig:

- Bestemmelsen **stenger** muligheten for å bygge bolig nr. 2 på eiendommen uten deling. Det er nøyaktig denne bestemmelsen som gjorde at vår sak i Øvre Movei 31 endte med avslag hos Statsforvalteren (se kap. 5).
- Bestemmelsen **stenger ikke** for fradeling. Den regulerer hvor mye som kan bygges per tomt, ikke hvor mange tomter en eiendom kan deles i. Etter en fradeling har man to boligtomter med én boligbygning på hver, som er akkurat det bestemmelsen forutsetter.
- Kommuneplanen har **ingen generell minste tomtestørrelse** for boligbebyggelse i regulerte områder. Reguleringsplanens pkt. 3.2 A gjelder derfor uinnskrenket, med sin egen unntak for deling «som vist i planen».

Konklusjonen er entydig: **på denne eiendommen er deling den eneste lovlige veien til bolig nr. 2, og det er den veien planen selv anviser.**

§ 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal. Kravet gjelder uttrykkelig ved «opprettelse av ny grunneiendom» (bokstav d), altså også i selve delesaken. Reguleringsplan 071 har ingen MUA-bestemmelse, og da gjelder kommuneplanens krav (§ 8 nr. 9). Kravene er:

- Enebolig: **minst 300 m² MUA** for den primære boenheten, og **150 m²** for en eventuell sekundær boenhet (hybelleilighet, bileilighet o.l.).
- Hovedandelen av MUA skal være **sammenhengende** og ha hensiktsmessig form.
- Terrasser og takterrasser uten overbygg kan medregnes, men **minst 80 % av MUA skal ligge på terreng**.
- **Minst 50 % av uteoppholdsarealet på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.** Dette krever solstudie, og er et punkt kommunen faktisk kontrollerer.
- Gjeldende parkeringsnorm skal følges, også for sykkelparkering under tak.

Øvrige bestemmelser med betydning: § 9 (VA-norm, minste ledningsdimensjon 150 mm, lokal håndtering av overvann), § 11 (støy etter T-1442), § 12 (overvann), § 13 (naturskader), § 19 (naturmangfold), § 24 og § 27 (landskap og estetikk, tilpasning til skrånende terreng), § 23 (turveier og stier). § 10 om byggegrense fra vei gjelder kun fylkesveier og er ikke aktuell her.

4. SAKSHISTORIKK FOR 2/458, OG HVORFOR 2026 ER NOE HELT ANNET ENN 1988

Vi har gjennomgått hele kommunens byggesaksarkiv for eiendommen. Historikken er uvanlig godt egnet som argumentasjon i en ny delesak.

År	Sak	Utfall
1931	Oppføring av våningshus og uthus. Dispensasjon for hushjørne inntil 7,5 m fra veimidte	Godkjent av bygningsrådet 07.04.1931
1958	Kart- og oppmålingsforretning, areal 1 565 m²	Tinglyst
1960	Innsetting av bad og WC	Godkjent, sak 263/60, med vilkår om tilknytning til hovedkloakk
1964	Om-, til- og påbygging av våningshuset (ark. MNAL Einar Krog Grimsgaard). Dagens hovedvolum	Godkjent, sak 35/64. Formannskapet aksepterte 4,20 m avstand til friområdet
1985	Tilknytning kommunalt avløp, 178 m². Registrering: «Leiligheter: 1 stk. Hybelleiligheter: 0»	Gjennomført
1987 til 1989	**Søknad om fradeling av ca. 700 m² parsell til bolighus**	**Avslått** utelukkende fordi området ikke var regulert. Stadfestet av Fylkesmannen 13.12.1988 og 25.07.1989
1990	Søknad om ny enebolig (Myresjöhus E-45) på samme tomt	Avslått 02.05.1990. Bygge- og deleforbud i påvente av reguleringsplan
1991	Tilknytning kommunalt vann. Registrering: «Leiligheter: 1. Hybelleiligheter: 0»	Godkjent av driftsavdelingen 30.07.1991
19.09.1991	**Reguleringsplan nr. 071 vedtatt.** 2/458 lagt ut til boligformål, med delelinje i plankartet og pkt. 5 A om fradeling	**Forutsetningen for deling er dermed på plass**
2006	Tilbygg (vindfang og trapp), ny terrasse med carport under, innvendige endringer	Godkjent 10.07.2006, delegert sak 0234/06. BYA etter tiltaket: 141,9 m²

Byggesakshistorikk gnr. 2 bnr. 458. Kilde: Nesodden kommunes byggesaksarkiv.

Hvorfor det gamle avslaget nå er et argument for oss

Kommunen og Fylkesmannen sa i 1988 og 1989 tre ting: at området manglet reguleringsplan, at veitraséen ikke var fastlagt, og at vann- og avløpsforholdene ikke var avklart. Bygningssjefen skrev til og med hvordan saken burde løses:

> *«Ved fremtidig regulering bør grense for parsellen forskyves mot syd.» (Bygningssjefens vedtak 18.03.1988)*

Alle tre innvendingene er borte i dag:

- **Reguleringsplan foreligger.** Vedtatt 19.09.1991, og den viser delingen i plankartet.
- **Veitraséen er fastlagt.** Reguleringsplanens pkt. 5 A gir kjørbar turvei som adkomst til 2/458 «samt fradeling fra denne», og plankartet viser avkjørselspiler.
- **Vann og avløp er avklart og fysisk etablert.** Kommunalt avløp fra 1985, kommunalt vann fra 1991.

At kommunen selv anviste at grensen burde forskyves mot syd ved en fremtidig regulering, er også verdt å ta med: det er nettopp en delelinje i planen som kom, og det er den vi nå bygger på.

5. ERFARINGEN FRA ØVRE MOVEI 31, OG HVORFOR DENNE SAKEN ER ANNERLEDES

Vi kjørte i perioden 2020 til 2023 en omfattende sak i Øvre Movei 31 (gnr. 2 bnr. 417), rett i nabolaget. Der søkte vi om **bolig nr. 2 på samme tomt, uten deling**, innenfor reguleringsplanen «Granholt-Toppen» (planID 19750011). Saken ga oss uvanlig grundig kunnskap om hvordan områdeplanene og kommuneplanen på Nesodden faktisk virker.

Forløpet: kommunen ga rammetillatelse med dispensasjon 29.07.2020, omgjorde den til avslag 17.12.2020, plan- og byggesaksutvalget opphevet omgjøringen 04.05.2021, kommunen ga ny tillatelse 01.03.2022, og plan- og byggesaksutvalget avviste naboklagen enstemmig 10.01.2023. **Statsforvalteren i Oslo og Viken avslo likevel søknaden endelig 02.06.2023.**

Hva vi tar med oss videre

- **Kommuneplanens § 1 er reell.** Én boligbygning per tomt i disse planene er ikke en retningslinje, men en bindende bestemmelse. Det gjelder også for 2/458.
- **Statsforvalteren aksepterer ikke «fravær av ulemper» som grunnlag for dispensasjon.** Vedtaket sier ordrett: «Ved at bestemmelsen stiller krav om at fordelene må være "klart større" enn ulempene, er det heller ikke tilstrekkelig at ulempene ved en dispensasjon eventuelt skulle være beskjedne. Fravær av ulemper er derfor ikke tilstrekkelig.»
- **Fortettingsargumenter teller ikke.** Statsforvalteren: «At et tiltak vil medføre at det bygges en eller flere nye boliger i området, altså fortettingshensyn, kan normalt ikke vektlegges i særlig grad som en fordel ved å gi dispensasjon, selv ikke der kommunen har vedtatt en fortettingsstrategi.»
- **Beregningsmetoden for utnyttelse må avklares tidlig og skriftlig.** I Øvre Movei 31 falt saken på at planen fra 1976 skulle regnes som U-grad (brutto gulvareal), ikke %-BYA. Plan 071 fra 1991 er derimot utvetydig: pkt. 3.1 A definerer utnyttelsen som **BYA etter NS 3940**. Det er en klar fordel for oss her.
- **Konklusjonen vi trakk, og som styrer strategien i denne saken:** unngå dispensasjon. Er tiltaket planmessig, står saken sterkt. Krever det dispensasjon, er utfallet uforutsigbart selv når kommunen er positiv.

Forskjellen på de to sakene er derfor helt avgjørende: **i Øvre Movei 31 måtte vi be om unntak fra planen. I Øvre Movei 55 ber vi om å få gjøre det planen selv sier at kan gjøres.**

6. AREALBEREGNINGER OG DELELINJENS PLASSERING

6.1 Utgangspunktet

Reguleringsplanen setter to skranker som sammen bestemmer hvor delelinjen kan ligge: 15 % BYA og, for den nye tomten, uteoppholdsarealet. Etter vår gjennomgang er det **utnyttelsesgraden på resttomten som er den bindende skranken**, ikke uteoppholdsarealet.

Kommunens egen arealoppgave i byggesak 06/01615 (2006) gir eksisterende bolig et bebygd areal på **141,9 m²**: 126 m² eksisterende pluss 15,9 m² tilbygg (vindfang og trapp). Carport og terrasse er ikke medregnet, i tråd med pkt. 3.1 A (åpen terrasse utenfor BYA) og pkt. 3.2 A (carport inntil 36 m² utenfor BYA).

BYA eksisterende bolig	Minste resttomt for 15 % BYA	Ny tomt (boligformål)	Maks BYA ny tomt
141,9 m² (kommunens tall 2006)	**946 m²**	**566 m²**	**85 m²**
135 m² (ved innmåling)	900 m²	612 m²	92 m²
126 m² (uten 2006-tilbygget)	840 m²	672 m²	101 m²

Følsomhetsanalyse: hvordan det innmålte fotavtrykket på eksisterende bolig styrer hele delingen. Regnet av boligformålsarealet 1 512,3 m².

Dette er grunnen til at innmåling av eksisterende bolig er første oppgave i prosjektet. For hver kvadratmeter vi kan dokumentere at boligen er mindre enn 141,9 m², kan delelinjen flyttes sørover slik at den nye tomten får **6,7 m² mer areal**, og tilsvarende mer byggerett.

6.2 Foreslått arealregnskap

Post	Tomt A (sør), eksisterende bolig	Tomt B (nord), ny enebolig
Tomteareal, boligformål	ca. 950 m²	ca. 562 m²
Andel friområde/veigrunn i teigen	ca. 6 m²	ca. 8 m²
Maks BYA (15 %)	142,5 m²	84,3 m²
BYA bebyggelse	141,9 m² = **14,9 %**	ca. 84 m² = **14,9 %**
Carport / garasje (utenfor BYA)	carport under terrasse (≤ 36 m²)	garasje 36 m²
Krav MUA (KPA § 8)	**300 m²**, ingen godkjent hybel	**300 m²**
Parkering (reg.plan pkt. 3.2 B)	1 garasje/carport + 1 plass	1 garasje + 1 plass
Tomtestørrelse mot 900 m²-regelen	**Over 900 m², oppfylt uansett**	Under 900 m², hjemles av «som vist i planen»
Adkomst	Eksisterende avkjørsel	Ny avkjørsel, jf. pkt. 5 A

Foreslått arealregnskap. Endelige arealer fastsettes ved oppmålingsforretning.

Legg merke til at **bare én av de to tomtene havner under 900 m²**. Resttomten oppfyller minstekravet i seg selv. Det styrker argumentasjonen: det er ikke snakk om å presse to for små tomter ut av eiendommen, men om å realisere den delingen planen selv viser.

6.3 Er den nye tomten stor nok til å være en god tomt?

En tomt på ca. 570 m² med byggerett på ca. 85 m² BYA og 36 m² garasje utenom er en fullt brukbar eneboligtomt på Nesodden. I to etasjer med sokkel gir 85 m² grunnflate opp mot **155 til 170 m² BRA**, innenfor høydene i planen (møne 9,0 m, gesims 6,5 m). Det er en normal familiebolig. Planens krav i pbl. § 26-1 om at delingen ikke skal skape tomter som er uegnet til bebyggelse, er klart oppfylt.

Ønskes en større ny bolig, er det to reelle grep: (1) dokumentere et mindre fotavtrykk på eksisterende bolig gjennom innmåling, eller (2) søke dispensasjon fra 15 %-kravet på resttomten. Vi fraråder alternativ 2. Se kap. 5 om hvordan Statsforvalteren behandler dispensasjoner i dette området.

7. UTEOPPHOLDSAREAL (MUA)

Kravet er 300 m² per tomt, jf. kommuneplanens § 8. For **Tomt A** er dette uproblematisk: tiltakshavers egen terrenganalyse dokumenterte 457 m² allerede ved 878 m² tomteareal, og med 950 m² blir marginen større. At det ikke er godkjent hybelleilighet gjør at kravet er 300 m² og ikke 450 m².

For **Tomt B** er situasjonen strammere og krever prosjektering, ikke bare beregning:

Post	Areal	Kommentar
Tomteareal	ca. 570 m²	
− Bolig (BYA)	− 84 m²	
− Garasje	− 36 m²	
− Gårdsplass, avkjørsel og snuareal	− 80 til 90 m²	Kan optimaliseres
− Terreng brattere enn 1:3	− 70 til 84 m²	Skråning mot friområdet i vest
= Tellende MUA på terreng	**ca. 280 til 300 m²**	**Marginalt, må prosjekteres inn**
+ Terrasse/platting uten overbygg	inntil 20 % av MUA	Tillatt, jf. § 8 nr. 2

Foreløpig MUA-regnskap for ny tomt. Kontrolleres mot innmålt terreng og endelig plassering.

Konklusjonen er at MUA på den nye tomten **er oppnåelig, men ikke automatisk**. Grepene som løser det er kjente: stram gårdsplass med snuløsning i stedet for stor grusflate, garasjen tett inntil avkjørselen, boligen plassert slik at hagearealet mot øst og nord blir sammenhengende, og en åpen platting som supplement innenfor 20 %-regelen. I tillegg må solkravet dokumenteres: minst 50 % av bakkearealet med 5 soltimer ved jevndøgn.

Om marginen skulle ryke: MUA-kravet i kommuneplanens § 8 har vært omstridt på Nesodden, og i flertallet av påklagde saker i plan- og byggesaksutvalget har tiltakshaver fått medhold og dispensasjon. Det er altså et sikkerhetsnett, men vi legger opp saken slik at vi ikke trenger det.

8. ADKOMST, PARKERING OG FRISIKT

- **Planhjemmel.** Pkt. 5 A gir kjørbar turvei som adkomst til 2/458 «samt fradeling fra denne». Adkomsten til den nye tomten er dermed hjemlet i planen. Den skal ikke dispenseres fram.
- **Kommunens egen påskrift.** På situasjonskartet kommunen utstedte 28.04.2006 står det «Adkomst skal skje fra: Øvre Movei». Vi må avklare skriftlig om det er Mokleiva forbi eiendommen som er den regulerte kjørbare turveien i pkt. 5 A, eller om det gjelder traséen gjennom friområdet i vest. Dette er punkt én i forhåndskonferansen.
- **Avkjørselspiler i plankartet.** Plankartet viser piler inn mot eiendommen. Ny avkjørsel legges der planen anviser, i nordøst.
- **To avkjørsler eller én felles?** Eksisterende avkjørsel ligger nær delelinjens østende. Vi vurderer samordning, enten felles avkjørselspunkt eller en mindre justering av linjen, i dialog med kommunen.
- **Parkering.** Reg.plan pkt. 3.2 B: 1 garasje + 1 biloppstillingsplass per bolighus, på egen tomt, ferdig opparbeidet før brukstillatelse. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplanen for begge tomter, også der garasjen ikke bygges nå.
- **Snuplass.** Løsningen dimensjoneres slik at rygging ut i veien unngås, og slik at renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy kommer fram, jf. kommuneplanens § 9.
- **Frisikt.** Pkt. 4 A: gjerder, terreng og vegetasjon ≤ 0,5 m i frisiktsonen. Gjelder begge avkjørsler og vises på avkjørselsplanen.
- **Privatrettslig sikring.** Selv om adkomsten er planhjemlet, tinglyser vi veirett for den nye tomten og avklarer drifts- og vedlikeholdsansvar, jf. pbl. § 27-4.

9. VANN, AVLØP OG OVERVANN

Dette er et av de sterkeste punktene i saken. Eiendommen er **allerede tilknyttet både kommunalt vann og kommunalt avløp**, og tilknytningen er dokumentert i kommunens eget arkiv:

- **Avløp:** tilknyttet 1985. Tilknytningsavgift betalt for 178 m². Eksisterende ledning 110 mm PVC inn i underetasjen.
- **Vann:** tilknyttet 1991. Sanitærsøknad stemplet 20.06.1991, godkjent av kommunens driftsavdeling 30.07.1991. Ledning 32 mm PEH.
- **Ledningstraséer:** kommunens situasjonskart fra 2006 viser vannledning og spillvanns-/fellesledning i en trasé fra nord til syd langs vestsiden av eiendommen, gjennom friområdet, samt vannledning langs Mokleiva øst for eiendommen.

For den nye tomten utarbeider vi en **prinsipiell VA-løsning** i kommunens VA-portal, gjerne sammen med rørlegger. Det er ikke nødvendig å prosjektere anlegget ferdig i delesaken. Formålet er å dokumentere at tilknytning er mulig. Vi tinglyser samtidig rett til å føre vann- og avløpsledninger over den ene parsellen til den andre, slik kommunen krever i tilsvarende saker.

To forhold som må håndteres

- **Ledningenes nøyaktige beliggenhet.** Kommunens kart har påskriften «Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet.» Nesodden kommunes VA-norm krever 4 meters avstand fra bygning til offentlig ledning. I fradelingstillatelsen for Bjørnemyrveien 18 (2025) satte kommunen som **vilkår** at ledningene skulle geolokaliseres før byggetillatelse. Vi legger opp til det samme her. Peiling avklares i forhåndskonferansen, og kostnaden bæres av tiltakshaver.

- **Overvann på bart fjell.** Grunnen er bart fjell, som ifølge NGU har «uegnet» infiltrasjonsevne. Lokal infiltrasjon er derfor ikke en løsning; overvannet må håndteres med fordrøyning, avskjærende grøft og kontrollert avrenning. Kommuneplanens § 9 og § 12 krever lokal håndtering, og at overvann og drensvann ikke påfører naboeiendommer ulempe. Dette redegjøres for i delesøknaden.

10. GRUNNFORHOLD, NATUR OG AKTSOMHETSSONER

Vi har kjørt full DOK-analyse (Geodata AS, 07.08.2026) mot det offentlige kartgrunnlaget (DOK) for eiendommen. Resultatet er uvanlig rent.

Tema	Funn	Konsekvens
Løsmasser	Bart fjell. Infiltrasjonsevne: uegnet	Enkel fundamentering. Overvann må løses uten infiltrasjon
Kvikkleire	Ikke berørt	Ingen kvikkleiresone
Mulighet for marin leire	«Områder der det stort sett aldri finnes marin leire»	**Ingen geoteknisk utredning etter NVE 1/2019 nødvendig**
Marin grense	Under marin grense, men løsmassen er bart fjell	Uten praktisk betydning
Flom, jord-/flomskred, steinsprang, snøskred, stormflo	Ikke berørt	Ingen hensynssoner for naturfare
Overvannsanalyse (20/50/200 års flom)	Ikke berørt	Ingen kartlagt flomvei over eiendommen
Radon	Moderat til lav aktsomhet	Standard radonsikring etter TEK17 § 13-5
Svakhetssoner i fjell	Ikke påvist / mindre sannsynlige	Uten betydning for boligbygg
Støy	Ikke berørt av støykartlegging	Ingen støydokumentasjon påkrevd, jf. KPA § 11
Kulturminner, SEFRAK, freda bygninger, kulturmiljø	Ikke berørt	Ingen kulturfaglig utredning
Naturtyper, naturvernområder, verdifullt kulturlandskap	Ikke berørt	Ingen restriksjoner
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Flateregistrert sidensvans, stær, konglebit, gråspurv (nær truet)	Håndteres med kort redegjørelse etter nml. §§ 8 til 12
Forurenset grunn	Ikke berørt	Ingen tiltaksplan for forurenset masse
Byggegrense vassdrag	Ikke berørt	

DOK-analyse 07.08.2026 (Geodata AS). Berørte og ikke berørte datasett.

Til sammenlikning: i fradelingstillatelsen for Bjørnemyrveien 18 (24.07.2025) måtte kommunen ta stilling til både flomvei og flateregistrerte fuglearter, og ga likevel tillatelse. Kommunen skrev om naturmangfoldet:

> *«Vi vurderer likevel at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivaretatt. Dette da artene er flateregistrerte, og fradelingen skjer i et vel etablert boligområde.» (Nesodden kommune, sak 2025/9327-6)*

Vår sak er lettere på begge punkter: ingen flomvei, og samme type flateregistreringer i et tilsvarende etablert boligområde.

11. MULIGHETER OG UTFORDRINGER: SAMLET RISIKOVURDERING

11.1 Det som taler for prosjektet

- **Planen viser delingen.** Pkt. 3.2 A og plankartets delelinje, og pkt. 5 A som nevner 2/458 ved navn og forutsetter fradeling fra den. Dette er så sterkt som en delesak kan bli på Nesodden.
- **Utnyttelsen regnes som %-BYA etter NS 3940**, uttrykkelig definert i pkt. 3.1 A. Ingen tvil om beregningsmetode, i motsetning til de eldre planene i området.
- **Vann og avløp er allerede kommunalt tilknyttet**, dokumentert i kommunens arkiv.
- **Ren DOK-analyse.** Ingen kvikkleire, ingen flom, ingen støysone, ingen kulturminner, ingen verneverdig natur.
- **Ingen godkjent hybelleilighet.** MUA-kravet på resttomten er 300 m², ikke 450 m².
- **Resttomten er over 900 m²** og oppfyller minstekravet i seg selv.
- **Historikken støtter oss.** Avslaget i 1988 var begrunnet med manglende plan; planen kom i 1991 og løste nettopp det.
- **Vi kjenner området.** Vi har hatt over 200 byggesaker i Nesodden kommune og sto for 40 % av alle byggesakene i kommunen i 2025, inkludert saken i Øvre Movei 31 i samme nabolag, som ga oss detaljkunnskap om hvordan områdeplanene og kommuneplanen praktiseres.

11.2 Det som må håndteres

Forhold	Risiko	Slik håndterer vi det
Delelinjens plassering mot 15 % BYA	**Høy betydning**	Innmåling av eksisterende bolig via kommunens situasjonskart (e-Torg) og kontroll mot godkjente tegninger. Delelinjen fastsettes deretter, ikke før
Kommunen mener grensene avviker fra plankartet	Middels	Skriftlig avklaring i forhåndskonferansen om at delelinjen ligger innenfor plankartets justerbare stipling. Har også gebyrkonsekvens (se kap. 13)
MUA på ny tomt	Middels	Terrenganalyse med DTM, stram utomhusplan, solstudie ved jevndøgn. Dokumenteres som eget vedlegg
Grensekvalitet GUL, kommunen kan kreve klarlegging	Middels	Avklares tidlig. Påvirker fremdrift og gebyr, ikke utfallet
Anneks/bod ca. 9 m² er ikke omsøkt	Lav til middels	Bygget er ikke å finne i arkivet. Vi legger inn riving som forutsetning i delesøknaden. Da er forholdet ryddet, og kommunen kan sette det som vilkår
Ingen ferdigattest på noen av byggesakene, heller ikke 2006	Lav	Ikke til hinder for deling, men vi tar det opp med kommunen så det ikke dukker opp senere i byggesaken
Carportens klassifisering	Lav	Bekreftes skriftlig: terrassedekket som åpen terrasse utenfor BYA (pkt. 3.1 A), carporten innenfor 36 m²-kvoten (pkt. 3.2 A)
Overvann på bart fjell	Lav	Fordrøyning og kontrollert avrenning i stedet for infiltrasjon. Redegjøres for i søknaden
VA-ledningenes beliggenhet	Lav	Peiling/geolokalisering, som kommunen krevde i Bjørnemyrveien 18. Tas som vilkår
Nabomerknader	Lav	Naboene samtykket i 2006-saken. Merknader besvares punktvis som eget vedlegg. Vi har god erfaring med at det avverger klagesaker

Risikovurdering med tiltak.

11.3 Vår vurdering av sannsynligheten

Vi vurderer sannsynligheten for at kommunen gir tillatelse til fradeling som **høy**, forutsatt at delelinjen legges slik at ingen bestemmelse brytes. Skulle innmålingen vise at eksisterende bolig er større enn 141,9 m², eller skulle kommunen mene at delelinjen ligger utenfor plankartets stipling, går saken over i et dispensasjonsspor. Da er utfallet vesentlig mer usikkert, og det er nettopp den erfaringen vi tok med oss fra Øvre Movei 31. **Hele strategien går derfor ut på å holde saken utenfor dispensasjonssporet.**

12. TEGNEBUA-PROSESSEN: HVA VI GJØR

Fase 0: Avklaring, 2 til 4 uker

- Befaring på eiendommen. Plassering av bolig, garasje, adkomst og uteareal vurderes best på stedet.
- Bestilling av kommunens situasjonskart via e-Torg, og kontroll av eksisterende bebyggelses fotavtrykk mot godkjente tegninger fra 1964 og 2006.
- Kontroll av originalt vedtatt plankart hos kommunen: delelinjens plassering, avkjørselspiler, eventuelle byggegrenser.
- **Forhåndskonferanse med Nesodden kommune** (pbl. § 21-1) med dette notatet og en prinsippskisse som underlag. Vi ber om skriftlig avklaring på: at delingen er hjemlet i pkt. 3.2 A og at 900 m²-kravet ikke gjelder, at delelinjen ligger innenfor plankartets stipling, hvilken vei som er «kjørbar turvei» i pkt. 5 A, om det kreves klarlegging av eksisterende grenser, og hvordan carport/terrasse klassifiseres.

Erfaring fra Øvre Movei 31: premissene kommunen setter i forhåndskonferansen følger saken i årevis. Det lønner seg å utfordre dem der og da, ikke etterpå.

Fase 1: Prosjektering av delesaken, 3 til 4 uker

- **Prinsippskisse** for ny bolig og garasje: volum, plassering og høyder tilpasset terrenget.
- **Deleplan** med nye parsellgrenser, koordinatfestet på matrikkelgeometri.
- **Situasjonsplan** på kommunens situasjonskart.
- **Utomhusplan** med dokumentert uteoppholdsareal (MUA) for begge tomter, terrenganalyse og solstudie ved jevndøgn.
- **Avkjørsels- og parkeringsplan** med frisikt, snuplass, garasje og biloppstillingsplasser.
- **Arealberegninger** for tomteareal, BYA, utnyttelsesgrad og MUA for begge parseller.
- **Prinsipiell VA-løsning** i kommunens VA-portal, inkl. overvannshåndtering og slokkevann.

Fase 2: Søknadsdokumenter og nabovarsling, 2 til 3 uker

- **Følgebrev og redegjørelse.** Den planfaglige hoveddelen som punkt for punkt dokumenterer at alle krav i reguleringsplan og kommuneplan er oppfylt. Dette er kjernen i en delesak, og det som avgjør hvor lett kommunen kan si ja.
- **Bakgrunn og beskrivelse av parsellene** med planhistorikken fra 1987 til 1991, som viser at kommunens og Fylkesmannens egne forutsetninger er innfridd.
- **Redegjørelse for uteoppholdsareal** etter kommuneplanens § 8, punkt for punkt.
- **Redegjørelse for terrengtilpasning, overvann og estetikk** etter §§ 12, 24 og 27.
- **Kort naturmangfoldvurdering** etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12.
- **Erklæringer** for veirett og for vann/avløp som skal tinglyses på ny parsell.
- **Grunnbok, planrapport, plananalyse og DOK-analyse** som dokumentasjonsvedlegg.
- **Nabovarsling** med komplett varslingspakke, kvitteringer og eventuelle svar på merknader.
- **Rekvisisjon av oppmålingsforretning** etter matrikkellova.

Fase 3: Innsending og oppfølging, 12 uker lovbestemt frist

- Innsending gjennom elektronisk søknadsportal.
- Aktiv oppfølging mot saksbehandler. Kommunens frist er 12 uker, jf. pbl. § 21-7, og vi purrer når den nærmer seg.
- Håndtering av eventuelle nabomerknader med punktvise, skriftlige svar.
- Ved avslag: klage etter forvaltningsloven §§ 28 til 32, med behandling i plan- og byggesaksutvalget og eventuelt Statsforvalteren.

Fase 4: Oppmåling og matrikulering, ca. 16 uker

- Kommunens landmåler innkaller til oppmålingsforretning. Frist etter matrikkelforskriften § 18 er 16 uker.
- Tinglysing av erklæringer for veirett og VA. Disse må sendes samtidig med melding om oppmåling.
- Matrikkelføring og utstedelse av matrikkelbrev. Ny tomt får eget bruksnummer.

Fase 5: Byggesak for ny enebolig, senere når det er aktuelt

- Kan tas når som helst innen 3 år etter delingstillatelsen, eller overlates til en kjøper dersom tomten selges.
- Rammesøknad eller ett-trinns søknad med komplett tegningssett, redegjørelser, ansvarsretter og gjennomføringsplan.

Kommunen presiserte i Øvre Movei 31-saken at delesaken må være ferdigbehandlet og oppmålingen gjennomført før det søkes om bygging på den nye parsellen. Vi legger opp saken slik.

13. FREMDRIFT

Fase	Innhold	Varighet	Akkumulert
0	Befaring, situasjonskart, plankartkontroll, forhåndskonferanse	2 til 4 uker	1 mnd
1	Prosjektering: skisse, deleplan, utomhusplan, VA	3 til 4 uker	2 mnd
2	Søknadsdokumenter og nabovarsling	2 til 3 uker	2,5 til 3 mnd
3	Kommunal saksbehandling (lovbestemt frist)	12 uker	5,5 til 6 mnd
4	Oppmålingsforretning og matrikkelføring	16 uker	**9 til 10 mnd**
5	Byggesak ny enebolig (valgfritt, senere)	12 uker + prosjektering	Etter behov

Realistisk fremdrift ved oppstart høsten 2026. Ved klagesak må det påregnes 6 til 14 måneder ekstra, jf. Øvre Movei 31, der klagebehandlingen alene tok 14,5 måneder.

14. KOMMUNALE GEBYRER: ANSLAG

Nesodden kommune tar gebyr både for saksbehandlingen av delesøknaden og for oppmålingsforretningen. Satsene under er kommunens **vedtatte satser for 2026** (kommunestyrets budsjettvedtak 26/29). Til sammenlikning har vi tatt med hva kommunen faktisk fakturerte i fradelingssaken for Bjørnemyrveien 18 i 2025.

14.1 Delesaken: saksbehandlingsgebyr

Gebyrpunkt	Beskrivelse	Sats 2026
§ 3.1.1	Grunngebyr for søknadspliktige tiltak, elektronisk søknadsportal	4 000 kr
§ 3.5.2	Forhåndskonferanse	1 500 kr
§ 3.6.1.a	**Deling i regulert område i samsvar med grenser i godkjent reguleringsplan**	**21 462 kr pr. tomt**
§ 3.6.1.b	Deling i regulert område med andre grenser enn fastsatt i planen, eller hvor grenser ikke er fastsatt	34 339 kr pr. tomt
§ 3.10.7	Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan (pr. forhold)	17 170 kr
§ 3.10.9	Dispensasjon fra opparbeidelseskrav vei/vann/avløp, pbl. § 18-1	17 170 kr

Nesodden kommune, gebyrregulativ 2026 for plan- og byggesak.

Her ligger det en reell økonomisk gevinst i argumentasjonen. Forskjellen mellom § 3.6.1.a og § 3.6.1.b er **12 877 kr per tomt**. Klarer vi å få kommunen til å behandle saken som en deling «i samsvar med grenser i godkjent reguleringsplan», som er nettopp det pkt. 3.2 A og plankartets delelinje gir grunnlag for, sparer tiltakshaver det beløpet, i tillegg til at saken blir vesentlig enklere. I Bjørnemyrveien 18 ble det belastet § 3.6.1.b med 28 640 kr per parsell (2025-sats), til sammen 57 280 kr, fordi grensene der ikke fulgte planen.

14.2 Oppmåling og matrikkelføring

Gebyrpunkt	Beskrivelse	Sats 2026
§ 5.4.1.a	Oppretting av grunneiendom	30 700 kr pr. matrikkelenhet
§ 5.4.3.a	Oppmøtegebyr	9 000 kr pr. oppmålingsforretning
§ 5.4.3.b	Grensepunkt som må måles i marka, tidligere koordinatfestet	2 000 kr pr. punkt
§ 5.4.3.c	Grensepunkt som må måles i marka, ikke tidligere koordinatfestet	3 500 kr pr. punkt
§ 5.4.1.j	Klarlegging av grense som ikke er koordinatfestet i tidligere forretning	18 000 kr pr. søknad
§ 5.5.2	Matrikkelbrev inntil 10 sider	175 kr
§ 6.1	Tinglysingsgebyr	Etter Kartverkets forskrift (545 kr i 2025)
	Dokumentavgift	2,5 % av avgiftsgrunnlaget, utløses først ved salg av tomten

Nesodden kommune, gebyrregulativ 2026 for oppmåling og matrikkel.

14.3 Samlet anslag

Post	Beste utfall	Sannsynlig	Verste utfall
Forhåndskonferanse	1 500	1 500	1 500
Grunngebyr delesak	4 000	4 000	4 000
Saksbehandling deling	21 462 (§ a, 1 tomt)	21 462 (§ a, 1 tomt)	68 678 (§ b, 2 tomter)
Dispensasjon	0	0	17 170
Oppretting av grunneiendom	30 700	30 700	30 700
Oppmøtegebyr	9 000	9 000	9 000
Grensepunkter i marka	7 000 (2 nye)	14 000 (4 punkter)	24 500 (7 punkter)
Klarlegging av eksisterende grenser	0	18 000	18 000
Matrikkelbrev og tinglysing	720	720	895
SUM kommunale gebyrer	**ca. 74 400 kr**	**ca. 99 400 kr**	**ca. 174 400 kr**

Anslag over kommunale gebyrer for delesak og oppmåling. Beløp i kroner, 2026-satser.

Vår vurdering: legg ca. **100 000 kr** til grunn i budsjettet for de kommunale gebyrene fram til ny tomt er matrikkelført og tinglyst. Den største enkeltusikkerheten er om kommunen krever klarlegging av eksisterende grenser. Teigen har grensekvalitet GUL, og bare sørgrensen er nøyaktig målt.

14.4 Senere fase: byggesak for ny enebolig

Gebyrpunkt	Beskrivelse	Sats 2026
§ 3.1.1	Grunngebyr	4 000 kr
§ 3.7.1.a.a	Enebolig. Gjelder både ett-trinns søknad og rammesøknad. Ferdigattest innen fem år er inkludert	53 655 kr
§ 3.9.3	Igangsettingstillatelse (ved to-trinns behandling)	12 877 kr
§ 3.3.1	Registreringsgebyr	1 609 kr pr. bruksenhet
§ 3.2.1.a	Tilsyn, tiltaksklasse 1	4 700 kr
Sum	**Byggesak ny enebolig**	**ca. 76 800 kr**

Kommunale gebyrer i en senere byggesak. Denne kostnaden kan overlates til en kjøper dersom tomten selges.

Gebyrene er kommunens satser og kommer i tillegg til vårt honorar. Kommunen fakturerer etter at vedtak er fattet, og gebyret må betales selv om vedtaket påklages. Satsene justeres årlig i kommunestyrets budsjettvedtak i desember.

15. AVKLARINGSPUNKTER FOR FORHÅNDSKONFERANSEN

#	Spørsmål til kommunen	Hvorfor det betyr noe
1	Bekreftes at delingen er hjemlet i reg.plan pkt. 3.2 A, «tillates delt som vist i planen», og at 900 m²-kravet dermed ikke gjelder for denne delingen?	Avgjør om saken går uten dispensasjon
2	Ligger den foreslåtte delelinjen innenfor plankartets justerbare stipling?	Avgjør § 3.6.1.a mot § 3.6.1.b, 12 877 kr pr. tomt
3	Hvilket bebygd areal legger kommunen til grunn for eksisterende bolig, de 141,9 m² fra sak 06/01615?	Styrer hvor delelinjen kan ligge
4	Bekreftes at terrassedekket holdes utenfor BYA som åpen terrasse (pkt. 3.1 A) og carporten innenfor 36 m²-kvoten (pkt. 3.2 A)?	Påvirker BYA-regnskapet direkte
5	Bekreftes at det ikke er registrert hybelleilighet eller sekundær boenhet, slik at MUA-kravet for resttomten er 300 m²?	Frigjør ca. 150 m² i regnestykket
6	Er Mokleiva forbi eiendommen den «kjørbare turveien» i pkt. 5 A, og hvor peker avkjørselspilene i plankartet?	Avgjør adkomstløsningen for begge tomter
7	Kreves klarlegging av eksisterende grenser (grensekvalitet GUL)?	Påvirker fremdrift og opptil 42 500 kr i gebyr
8	Kreves geolokalisering/peiling av kommunale VA-ledninger som vilkår, slik i Bjørnemyrveien 18?	Kostnad og fremdrift
9	Er det byggegrenser i plankartet ut over regelen om 4 meter i pbl. § 29-4, særlig mot friområdet i vest?	Styrer plassering av ny bolig og garasje
10	Aksepteres riving av anneks/bod som vilkår i delingstillatelsen?	Rydder et uavklart forhold i arkivet
11	Kreves ferdigattest på eldre byggesaker før deling kan gjennomføres?	Ingen av sakene fra 1931, 1960, 1964 eller 2006 har ferdigattest i arkivet
12	Skal eksisterende og ny avkjørsel samordnes til ett felles punkt?	Påvirker delelinjens østende og frisiktsonene

Punkter vi ber om skriftlig avklaring på før søknad sendes.

16. ANBEFALT VEI VIDERE

Vi anbefaler at prosjektet gjennomføres i to atskilte trinn, slik at det ikke påløper unødige kostnader før fradelingen er sikret:

- **Trinn 1, fradeling.** Skisse og dokumentasjon på det nivået som er tilstrekkelig for å få delingstillatelse. Målet er å vise at tomten er reelt bebyggbar innenfor alle krav, ikke å prosjektere den ferdige boligen.
- **Trinn 2, byggesak.** Tas når det er aktuelt, eller overlates til kjøper dersom tomten selges. Delingstillatelsen står i tre år før oppmåling må rekvireres, jf. pbl. § 21-9.

Første konkrete skritt er en **befaring** kombinert med et møte der vi går gjennom funnene i dette notatet visuelt og legger delelinjen sammen. Deretter bestiller vi situasjonskart og booker forhåndskonferanse med kommunen.

Vi gir gjerne et samlet, tilbud til fast pris på komplett håndtering av fradelingssaken med nødvendige kart, skisser, redegjørelser og erklæringer, samt oppfølging fram til matrikkelføring. Si fra om dere ønsker et fysisk møte, en befaring eller et kort nettmøte først, så finner vi et tidspunkt.

Kontakt

Jakob Bjøndal, Konsepthus AS | Tegnebua

Telefon: +47 406 03 908 E-post: jakob@tegnebua.no Web: tegnebua.no

Forbehold: Vurderingen bygger på reguleringsbestemmelsene for plan nr. 071 «Nordre del av Toppen», kommuneplanens arealdel 2022-2046, plananalyse og DOK-analyse datert 07.08.2026, kommunens byggesaksarkiv for gnr. 2 bnr. 458, samt gebyrregulativ for Nesodden kommune 2026. Arealtall for eksisterende bebyggelse er hentet fra kommunens egen arealoppgave i sak 06/01615 og skal bekreftes ved innmåling. Delelinjens plassering må kontrolleres mot originalt vedtatt plankart. Endelige grenser og arealer fastsettes ved oppmålingsforretning. Endelig avklaring skjer i dialog med Nesodden kommune.

VEDLEGG: DOKUMENTASJONSGRUNNLAG

Dok.	Beskrivelse	Dato / kilde
A	Reguleringsbestemmelser «Nordre del av Toppen», plan nr. 071 (planID 19910071)	Vedtatt 19.09.1991, rev. 21.11.1995
B	Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2022-2046	Vedtatt 21.12.2022
C	Plananalyse for teig av 3212-2/458	Geodata AS, 07.08.2026
D	DOK-analyse for området	Geodata AS, 07.08.2026
E	Grunnkart og kartutsnitt 1:500	Nesodden kommune, 07.08.2026
F	Byggesaksarkiv gnr. 2 bnr. 458, 33 dokumenter fra 1931 til 2006	Nesodden kommune
G	Byggesak 06/01615 med arealoppgave J.1 og godkjente tegninger	Vedtak 10.07.2006, delegert sak 0234/06
H	Delingssøknad 1987 med avslag, klage og Fylkesmannens vedtak	1987 til 1989
I	Sanitærsøknad og tilknytningsdokumentasjon vann/avløp	1985 og 1991
J	Notat og situasjonsplan SIT-01 utarbeidet for tiltakshaver	06.08.2026
K	Saksdokumenter Øvre Movei 31 (gnr. 2 bnr. 417), inkl. Statsforvalterens vedtak 2022/11443	2020 til 2023
L	Fradelingstillatelse Bjørnemyrveien 18, gnr. 1 bnr. 424, med gebyroppstilling	Nesodden kommune, 24.07.2025
M	Gebyrregulativ Nesodden kommune 2026 (kommunestyrets budsjettvedtak 26/29)	Gjeldende fra 01.01.2026