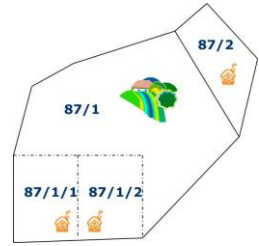


FRÅDELING FOR OPPRETNING AV NY EIGEDOM

Ønskjer du å dele frå ei tomt eller opprette ein festegrunn for meir enn ti år? Oppretting av ny grunneigedom er søknadspliktig jf. § 20-4 d) i plan- og bygningsloven (pbl), og du må søkje kommunen om løyve. Eit slikt løyve er trinn ein i ein sakshandsamingsprosess der trinn to er å halde ei oppmålingsforretning. Gjennom oppmålingsforretninga får den nye eininga eit eige gards- og bruksnummer, eventuelt eit eige festenummer. Den nye eininga blir registrert i matrikkelen.



Kva inneber eit løyve til frådeling for oppretting av ny eigedom?

Eit løyve til frådeling av tomt inneber også ei prinsippgodkjenning for bygging. Difor liknar formkrava til søknaden og sakshandsaminga i kommunen mykje på krava for byggjesøknader. Ved handsaminga av søknaden må kommunen ta endeleg stilling til arealbruken det er søkt om, og også avklare om det kan bli bygd på tomta. Eit døme er handsaming av søknad om frådeling av ei ny bustadtomt i hagen, der kommunen på same tid må ta stilling til om det er mogleg å byggje bustadhus av normal storleik og standard på den nye eigedomen. Resteigedomen skal også tilfredsstillе krava nemnt over.

Kven kan søkje?

§ 21-2 sjette ledd i pbl. seier at det berre er den som er nemnd i matrikkeloven § 9 som kan søkje om løyve til oppretting av ny eigedom. Det vil i dette tilfellet i praksis seie:

- Grunneigar(ar), altså den eller dei som er registrert som heimelsmann i matrikkelen.
- Personar som gjennom ein rettskraftig dom er kjende som eigarar til den delen av eigedomen det er ønske om å dele frå.
- Personar som har løyst inn festegrunn etter lov om tomtefeste

Dersom nokon andre enn personar nemnt over opptrer som søkjar, må dei leggje fram skriftleg fullmakt. Fullmakta må vere datert og eintydig.

Kva må vere i orden for at du skal kunne få delingsløyve til ny eigedom?

- Frådelinga må vere i samsvar med gjeldande arealplan, altså kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, for området. Det vil mellom anna seie at
 - Frådelinga må vere til same formålet som området er avsett til i plan
 - Viser plankartet tomtegrenser, må dei nye grensene vere i samsvar med desse.
 - Ulike planføresegner som til dømes krav til utnyttingsgrad, minste areal til uteopphald, parkeringsareal mm må kunne bli tatt vare på både for ny og attverande eigedom.
 Viss ikkje kan du søkje om dispensasjon, jf. § 19-1 i pbl. Du finn meir informasjon om dispensasjonssøknad i informasjonsarket *Dispensasjon*.
- Frådelinga må jf. § 26-1 i pbl. bli gjort på ein slik måte at det ikkje oppstår tilhøve som er i strid med pbl., tilhøyrande forskrifter eller arealplan. Oppretting eller endring av ein eigedom må heller ikkje bli gjort slik at tomtene som blir laga er ueigna til bygningar på grunn av storleik, form eller plassering etter reglane i pbl. Desse omsyna gjeld både den nye og den opphavelge eigedomen.
- Den nye eigedomen må tilfredsstillе krava plan- og bygningsloven set til vatn, avløp og tilkomst for byggetomt, jf. kapittel 27 i pbl.. Moglegheita for å knyte seg til veg, vatn og avløp har mykje å seie for om eigedomen er eigna for utbygging. I søknaden må du difor gjere greie for desse tilhøva:
 - Veg: Vegrett blir som hovudregel sikra ved at eigedomen har tilkomst frå veg som er open for ålmenn ferdsel, eller ved tinglyst rett til privat tilkomst. Dersom eigedomen har avkøyring frå offentlig veg, må du hente inn avkøyringsløyve frå ansvarleg vegstyresmakt (jf. §§ 40-43 i vegloven). I regulerte område kan eigedom berre bli oppretta (eller endra) dersom offentlig veg er opparbeidd og godkjent så langt han er vist i planen, fram til og langs den sida av tomta der tilkomsten er, jf. § 18-1 i pbl.

FRÅDELING FOR OPPRETNING AV NY EIGEDOM

- **Vatn:** Eigedomen må vere sikra forsvarleg tilgang til hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatt samt sløkkevatn. I regulerte område kan eigedom berre bli oppretta (eller endra) dersom offentleg hovudleidning for vatn er ført fram til, langs eller over tomta, jf. § 18-1 i pbl.
- **Avløp:** Eigedomen må vere sikra at avløpsvatn blir leidd bort i samsvar med forureiningsloven. Retten til å føre avløpsleidning over nokon andre sin grunn, som alternativ til å knyte seg til felles leidningsnett, skal vere sikra ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen finn tilfredsstillande. Der det ikkje er mogleg å kople seg til offentleg leidningsnett må det bli gjort greie for godkjent privat løysing i samsvar med krava i forureiningsloven. I regulerte område kan eigedom berre bli oppretta (eller endra) dersom offentleg hovudleidning for avløp er ført fram til, langs eller over tomta, jf. § 18-1 i pbl.
- Ei tomtedeling må tilfredsstillle alle krava til byggjetomt som er oppgjevne i kapittel 28 i pbl. Her finn du mellom anna krava til byggjegrund, miljøtilhøve og dei ubygde delane av tomta.
- Om arealet du søker om å dele ifrå er del av ein landbrukseigedom, må søknaden også vere handsama og godkjent etter jordloven § 12. Jordloven blir forvalta av landbruksstyresmaktene.
- Naboar må vere varsla jf. § 21-3 i pbl.

Send inn søknad om frådeling i eitt eksemplar. Ifølgje SAK10 § 5-4 skal han innehalde:

Søknadsblankett (søknad om frådeling er i denne blanketten omtala som «Oppretting/endring av matrikkeleining») [nr. 5153](#) ¹⁾

Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel. Du skal varsle naboar og gjenbuarar. [nr. 5155 og 5156](#)
Dersom du søker dispensasjon, må du varsle særskilt om dette. Du kan ikkje sende inn søknaden til kommunen før fristen for nabomerknader har gått ut. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «Nabovarsel – innhald og varslingsmåtar».

Eventuelle merknader frå naboar med orientering om korleis desse eventuelt er tekne omsyn til.

Situasjonsplan som viser kor godt eigna tomta er for utbygging.²⁾ Kartgrunnlag må vere av nyare dato, og du kan tinge det hos kommunen. Du finn meir rettleiande informasjon i informasjonsarket «Situasjonsplan – kva krevst?»

Eventuelle fråsegner og avgjerder frå andre styresmakter som nemnt i SAK10 § 6-2 (vegstyresmakt, landbruksstyresmakt, kulturminnestyresmakt, forureiningsstyresmakt mfl.)

Eventuelle erklæringar eller avtalar i samband med vegrett og/eller VA-leidningar dersom veg og/eller VA-leidningar går over eigedomen til ein annan grunneigar. Det kan også vere at den opphævelege eigedomen må gje frådelt eigedom slike rettar.

Eventuell søknad om dispensasjon. Er søknaden avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, krevst det grunngeven søknad etter § 19-1 i plan- og bygningsloven. Du finn meir informasjon i informasjonsarket «Dispensasjon».

Rekvisisjon av oppmålingsforretning – søknadspliktige tiltak ¹⁾ Du kan sende rekvisisjonen samtidig med søknad om frådeling, eller etter at søknad om frådeling er godkjent.

Dei firesifra nummera til høgre i tabellen viser til blankettnummet for byggesaksblanketten som du finn på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider.

1) Mange kommunar har utarbeidd sine egne søknadsblankettar som er endå betre tilpassa søknad om frådeling enn nr. 5153 som det er vist til her. Dersom din kommune har utarbeidd eigen blankett for søknad om frådeling, tilrår vi at du brukar denne. Kommunen sin eigen blankett er ofte ein kombinert blankett for søknad om frådeling og rekvisisjon av oppmålingsforretning.

2) Situasjonsplanen skal ved søknad om frådeling minimum vise eksisterande grenser, bygningar og ønskt deleline. Planen skal også vise plassering av køyretilkomst og naudsynt areal til parkering og uteopphald. Ved tomter det er vanskeleg å byggje på bør du leggje ved forslag til framtidig husplassering og terrengsnitt. Ved frådeling til bustadføremaal må det visast at både eksisterande og nye bueiningar har tilgang til eigna areal for uteopphald som tilfredsstillar krav til minste storleik og maks. støynivå.

FRÅDELING FOR OPPRETTING AV NY EIGEDOM**Sakshandsaminga**

Du kan vente deg svar innan tre veker etter at kommunen har fått søknaden, dersom søknaden din tilfredsstiller følgjande vilkår etter § 21-7 i plan- og bygningsloven:

- Søknaden er komplett, det vil seie at han inneheld all naudsynt informasjon
- Frådelinga er i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er henta inn på førehand, og krav til veg, vatn, avløp og moglegheit for utbygging er oppfylt).
- Det er ikkje nødvendig med ytterlegare løyve, samtykke eller uttale frå annan styresmakt etter SAK10 § 6-2.
- At det ikkje ligg føre nabomerknader.
- Kommunen har ikkje gitt deg melding om forlenga sakshandsamingsfrist etter SAK10 § 7-3.

Er ikkje desse vilkåra oppfylte har kommunen ein frist på tolv veker til å gi deg svar. Sjå pbl § 21-7.

Når du har fått delingsløyve

Når du har fått delingsløyve blir saka send til oppmålingseininga til kommunen for gjennomføring i medhald av § 6 i matrikkellova. Nokre gonger er det sett vilkår i delingsløyvet som søkjaren må oppfylle før delinga kan bli gjennomført.

Når alle vilkår for deling er oppfylte held oppmålingseininga til kommunen oppmålingsforretning. Du som er søkjar og dei som er eigarar av tilstøytande eigedomar får skriftleg varsel før oppmålinga, vanlegvis 14 dagar før. Som regel blir oppmålingsforretninga halde ute på den aktuelle eigedomen. Her blir eksisterande grenser avklarte og nye, godkjente delelinjer påviste og merkte.

Kommunen sender så informasjon om den nye eigedomen og grenselinene til eigedomen til Kartverket for tinglysing. Etter tinglysinga skriv oppmålingseininga ut eit matrikkelbrev. Matrikkelbrevet er ei fullstendig beskriving av eigedomen med koordinatfesta grenser. Matrikkelbrevet blir deretter sendt til deg som søkjar.

Ver merksam på at dersom du ikkje har rekvidert oppmålingsforretning innan 3 år etter at delingsløyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering (matrikkellova), fell løyvet til tiltaket vekk jf. § 21-9 siste ledd i pbl.