

Informasjonsark: Fradeling for opprettelse av ny eiendom

Ønsker du å fradele en tomt eller opprette en festegrunn for mer enn ti år? Opprettelse av ny grunneiendom er søknadspliktig jf. plan- og bygningsloven ([pbl](#)) § 20-4 d), og du må søke kommunen om tillatelse. En slik tillatelse er trinn en i en saksbehandlingsprosess der trinn to er å avholde en oppmålingsforretning. Gjennom oppmålingsforretningen får den nye enheten et eget gårds- og bruksnummer, eventuelt et eget festenummer. Den nye enheten blir registrert i [matrikkelen](#).

Hva innebærer en tillatelse til fradeling for opprettelse av ny eiendom?

En tillatelse til fradeling av tomt innebærer også en prinsippgodkjenning for bygging. Derfor er formkravene til søknaden og saksbehandlingen i kommunen mye lik som for byggesøknader. Kommunen må under søknadsbehandlingen ta endelig stilling til omsøkte arealbruk, og også avklare om tomta kan bebygges. Ved for eksempel søknad om fradeling av en ny boligtomt i hagen, må det samtidig tas stilling om den nye eiendommen lar seg bebygge med et bolighus av normal størrelse og standard. Resteieendommen skal også tilfredsstille de ovennevnte krav.

Hvem kan søke?

[Pbl § 21-2 sjette ledd](#) sier at det kun er den som er nevnt i [matrikkelovens § 9](#) som kan søke om tillatelse til opprettelse av ny eiendom. Det vil i dette tilfellet i praksis si:

- Grunneier(e), altså den eller de som er registrert som hjemmelshaver(e) i [matrikkelen](#).
- Personer som gjennom en rettskraftig dom er kjent som eier til den delen av eiendommen som ønskes fradelt
- Personer som har innløst festegrunn etter lov om tomtefeste

Opptre noen andre enn de personer som er nevnt ovenfor som søker, må det framlegges skriftlig fullmakt. Fullmakten må være datert og entydig.

Hva må være i orden for at du skal kunne få delingstillatelse til ny eiendom?

- Fradelingen må være i samsvar med gjeldende arealplan, altså kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, for området. Det vil blant annet si at
- Fradelingen må være til samme formålet som området er avsatt til i plan
- Viser plankartet tomtegrenser, må de nye grensene være i samsvar med disse.
- Ulike planbestemmelser som for eksempel krav til utnyttingsgrad, minste uteoppholdsareal, parkeringsareal mm må kunne ivaretas både for ny og gjenværende eiendom.

Hvis ikke kan det søkes om dispensasjon, jf. [pbl § 19-1](#). Du finner mer informasjon om dispensasjonssøknad i informasjonsarket *Dispensasjon*.

- Fradelingen må jf. [pbl § 26-1](#) gjøres på en slik måte at det ikke oppstår forhold som strider mot pbl, tilhørende forskrifter eller arealplan. Opprettelse eller endring av en

Informasjonsark: Fradeling for opprettelse av ny eiendom

eiendom, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i pbl. Disse hensynene gjelder både den nye og den opprinnelige eiendommen.

- Den nye eiendommen må tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til vann, avløp og adkomst for byggetomt, jf. [pbl kapittel 27](#). I forhold til eiendommens bebyggelighet, vil tilknytningsmulighetene for vei, vann og avløp være vesentlige. I søknaden må du derfor redegjøre for disse forholdene.
- Vei: Veirett kan som hovedregel sikres ved at eiendommen har adkomst fra vei som er åpen for allmen ferdsel, eller ved tinglyst rettighet til privat atkomst. Dersom eiendommen har avkjøring fra offentlig vei, må du innhente avkjøringstillatelse fra vedkommende veimyndighet (jf. [vegloven §§ 40-43](#)). I regulerte områder kan eiendom bare opprettes (eller endres) dersom offentlig vei er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, jf. [pbl § 18-1](#).
- Vann: Eiendommen må være sikret forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. I regulerte områder kan eiendom bare opprettes (eller endres) dersom offentlig hovedledning for vann er ført fram til, langs eller over tomta, jf. [pbl § 18-1](#).
- Avløp: Eiendommen må være sikret bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativ til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen finner tilfredsstillende. Der det ikke er mulig å koble seg til offentlig ledningsnett må det redegjøres for godkjent privat løsning i samsvar med forurensningslovens krav. I regulerte områder kan eiendom bare opprettes (eller endres) dersom offentlig hovedledning for avløp er ført fram til, langs eller over tomta, jf. [pbl § 18-1](#).
- En tomtedeling må tilfredsstille alle krav til byggetomt som er angitt i [pbl kapittel 28](#). Her finner du blant annet kravene til byggegrunn, miljøforhold og de ubebygde deler av tomta.
- Om arealet som søkes fradelt er del av en landbrukseiendom, må søknaden også være behandlet og godkjent etter [jordloven § 12](#). Jordloven forvaltes av landbruksmyndighetene.
- Naboer må være varslet [jf. pbl § 21-3](#).

Søknad om fradeling skal innsendes i ett eksemplar. I følge [SAK10 § 5-4](#) skal den inneholde:

Søknadsblankett (søknad om fradeling er i denne blanketten omtalt som «oppretting/endring av matrikkelenhet») [nr. 5153](#) ¹⁾

Informasjonsark: Fradeling for opprettelse av ny eiendom

Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. [Naboer og gjenboere skal varsles.](#) [nr. 5155 og 5156](#) Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Nabovarsel – innhold og varslingsmåter*».

Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.

Situasjonsplan som viser tomtas bebyggbarhet.²⁾ Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer veiledende informasjon i informasjonsarket «*Situasjonsplan – hva kreves?*»

Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i [SAK10 § 6-2](#) (veimyndighet, landbruksmyndighet, kulturminnemyndighet, forurensningsmyndighet m.fl.)

Eventuelle erklæringer eller avtaler i forbindelse med veirett og/eller VA-ledninger dersom vei og/eller VA-ledninger går over annen grunneiers eiendom. Det kan også være at den opprinnelige eiendommen må gi fradelt eiendom slike rettigheter.

Eventuell søknad om dispensasjon. Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad etter [plan- og bygningslovens § 19-1](#). Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

Rekvisisjon av oppmålingsforretning – søknadspliktige tiltak ¹⁾ Rekvisisjonen kan sendes samtidig med søknad om fradeling, eller etter at søknad om fradeling er godkjent.

De 4-sifrede numrene til høyre i tabellen viser til blankettnummeret for [bygggesaksblanketten](#) som du finner på [Direktoratet for Byggekvalitet](#) sine sider.

1) Mange kommuner har utarbeidet sin egen søknadsblankett som er enda bedre tilpasset søknad om fradeling enn nr 5153 som det er vist til her. Dersom din kommune har utarbeidet egen blankett for søknad om fradeling anbefaler vi at du bruker kommunens. Kommunens egen blankett er ofte en kombinert blankett for søknad om fradeling og rekvisisjon av oppmålingsforretning.

2) Situasjonsplanen skal ved søknad om fradeling minimum vise eksisterende grenser, bebyggelse og ønsket delelinje. Planen skal også vise plassering av kjøreadkomst og nødvendig areal til parkering og uteoppholdsareal. Ved vanskelig bebyggbare tomter bør forslag til framtidig husplassering og terrengsnitt vedlegges. Ved fradeling til boligformål må det vises at både eksisterende og nye boenheter har tilgang til egnet uteoppholdsareal som tilfredsstillende krav til minste størrelse og maks. støynivå.

Informasjonsark: Fradeling for opprettelse av ny eiendom

Saksbehandlingen

Du kan forvente svar innen tre uker etter at søknaden er mottatt av kommunen hvis søknaden din tilfredsstiller følgende vilkår etter [plan- og bygningslovens § 21-7](#):

- Søknaden er komplett, det vil si at den inneholder all nødvendig informasjon
- Fradelingen er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av [pbl](#) (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhentet på forhånd, og krav til vei, vann, avløp og bebyggbarhet er oppfylt).
- Det er ikke nødvendig med ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter [SAK10 § 6-2](#).
- At det ikke foreligger nabomerknader.
- Kommunen har ikke gitt deg beskjed om forlenget saksbehandlingsfrist etter [SAK10 § 7-3](#).

Er ikke disse vilkårene oppfylt har kommunen en frist på tolv uker til å gi deg svar. Se [pbl § 21-7](#).

Når delingstillatelse er gitt

Når delingstillatelse er gitt sendes saken til kommunens oppmålingsenhet for gjennomføring i henhold til [matrikkelova § 6](#). Noen ganger er det satt vilkår i delingstillatelsen som søkeren må oppfylle før delingen kan gjennomføres.

Når alle vilkår for deling er oppfylt avholder kommunens oppmålingsenhet [oppmålingsforretning](#). Du som er søker og de som er eiere av tilstøtende eiendommer får skriftlig varsel før oppmålingen; Vanligvis 14 dager før. Som regel holdes oppmålingsforretningen ute på den aktuelle eiendommen. Her blir eksisterende grenser avklart og nye, godkjente delelinjer påvist og merket.

Kommunen sender så informasjon om den nye eiendommen og dennes grenselinjer til Kartverket for [tinglysing](#). Etter tingslysingen utsteder oppmålingsenheten et [matrikelbrev](#). Matrikelbrevet er en fullstendig beskrivelse av eiendommen med koordinatfestede grenser. Matrikelbrevet sendes så til deg som søker.

Vær oppmerksom på at dersom du ikke har rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at delingstillatelsen er gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med [lov om egedomsregistrering](#) (matrikkelova), faller tillatelsen til tiltaket bort jf. [pbl § 21-9 siste ledd](#).