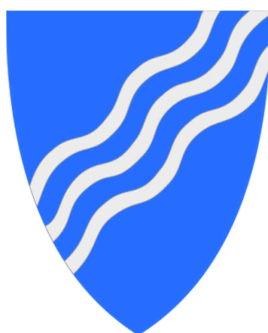


Modum kommune



Fradeling av eiendom

orientering

Sist revidert: 8. mars 2011

Deling av eiendom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl 2008) § 20- 1 1.ledd bokstav m, jf. § 26-1. Deling omfatter fradeling av tomt, tilleggsareal og justering av tomtegrense m.m.

Hvem kan søke?

En delingssøknad kan kun fremmes av eiendommens eier(e). Med dette menes den (eller de) som er registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Ved sameie må alle eiere stå bak søknaden. Ved arealoverføring/deling med sammenføring/grensejustering skal hjemmelshavere til alle berørte eiendommer samtykke i søknaden.

Hva innebærer en delingstillatelse?

Ved deling av eiendom opprettes en ny eiendomsenhet (nytt gnr/bnr). Delingen skjer gjennom oppmåling av parsellen som skal fradeles. Oppmålinga skjer med basis i hjemmelshavers søknad og kommunens delingstillatelse.

En tillatelse til fradeling av boligtomt innebærer også en prinsippgodkjenning for bygging. Derfor er kravene til søknaden og saksbehandlingen i kommunen mye lik som for byggesøknader. Man må under søknadsbehandlingen ta endelig stilling til omsøkt arealbruk og avklare tomtas bebyggelighet. Det vil si at man må ta stilling til om den nye parsellen lar seg bebygge med et bolighus av normal størrelse og standard.

Nabovarsling

Da et vedtak om tillatelse til deling samtidig er en prinsipiell godkjenning til å bruke arealet til det beskrevne formål, skal naboers synspunkter på deling og fremtidig bruk fremkomme allerede på dette tidspunkt. Det stilles derfor krav om varsling av naboer og gjenboere jf. [pbl § 21-3](#). Som nabo regnes også den som kun har ett felles grensepunkt. Gjenboer er den som bor på motsatt side av gate/vei. Det er søkers ansvar å besørge nabovarslingen.

I tillegg til naboer og gjenboere, bør det også sendes varsel til andre med særskilt interesse i bruken av det aktuelle arealet. Som eksempel her kan nevnes eventuelle bruksrettshavere til felles vei. Erfaringsmessig vil det også være i søkers egen interesse å opplyse naboskapet best mulig om sine planer på forhånd. Manglende nabovarsel kan skape vansker for den senere gjennomføring av planene. Det vil derfor alltid være bedre med ett varsel for mye enn ett for lite.

Til nabovarslinga skal standard skjema benyttes. Nabos frist for å komme med merknader er 14 dager fra mottatt varsel. Nabo skal ha kopi av alle relevante søknadspapirer, slik at de har mulighet til å sette seg inn i det omsøkte tiltaket. Hvis nabo ikke har merknader kan det krysses særskilt om dette i skjemaet. Alternativt til å gå rundt og samle underskrifter av naboene kan nabovarselet sendes rekommandert. Postkontorets kvittering for utsendelse av brevene må da følge søknaden. Eventuelle merknader skal sendes til Teknisk etat.

Søknaden

Følgende dokumenter skal leveres ved søknad om fradeling:
(Skjemaer kan også fås ved henvendelse til kommunen)

- [Skjema](#) – Søknad om deling av eiendom/rekvisisjon av oppmålingsforretning
- [Skjema](#) - Kvittering for at naboer er varslet
- [Kart](#) – med rutenett i målestokk 1:500 eller 1:1000
- Redegjørelse/sikring av rettigheter (eks. vei, vann og avløp)
- Skriftlig søknad med begrunnelse og formålet med søknaden
- Dersom søknaden krever dispensasjon må det søkes og redegjøres særskilt om dette.

Kartvedlegg

Kart med påført rutenett skal vise situasjonen i dag samt inntegning av forslag til nytt grenseforløp. På kartet skal det også fremgå avkjørsel til tomten og tilknytning til vann og avløp.

Hvis det aktuelle arealet inngår i en vedtatt reguleringsplan skal dette legges ved med inntegnet delelinje. Kartet kan fås ved henvendelse til kommunen eller ved å skrive det direkte ut fra kommunens [kartinnsynsløsning](#).

Særskilt om grensejustering

Små endringer av grensen mellom eiendommer behandles ikke som delings sak, men kan løses som grensejustering under forutsetning av at det ikke kommer i konflikt med reguleringsmessige forhold.

I henhold til matrikkelforskriften av 26.04.2009, [§ 34 punkt 3](#), er det lagt inn en begrensning i forhold til hvor stort areal som kan justeres. Arealet for involverte enheter kan økes eller reduseres med inntil 5 % (målt fra den minste eiendommen) eller maks 500 m². Det vil si at ved grensejustering av to eiendommer på henholdsvis 1000 m² kan arealet som justeres maksimalt være 50m².

Særskilt om fradeling av tilleggsareal

Hvis arealet som ønskes overført til en naboeiendom ikke oppfyller vilkårene til en grensejustering må saken behandles som en fradeling. Et eksempel på dette kan være to eiendommer som har felles grenseforløp hvor den ene delen av tomten hører mer naturlig til den andre eiendommen og hvor dette arealet tilsvarer over 5 % av tomten.

Forutsetningen for fradeling av tilleggsareal er at parsellen som søkes fradelt blir sammenføyd med naboeiendommen, slik at resultatet fortsatt blir to eiendommer og ikke en ny eiendom. Det er derfor viktig at det ikke foreligger noen heftelser på eiendommen som er til hinder for at arealet blir sammenføyd. Som ved alle fradelinger er det også viktig her at fradelingen sikrer en god og hensiktsmessig arrondering av tomten.

Særskilt om LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt

I utgangspunktet er det kun tillatt med stedbunden næring i områdene som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF) i kommuneplanen. Men for noen områder er det gitt anledning til spredt boligbebyggelse. Disse områdene er angitt i kommuneplanens arealdel. Under visse forutsetninger kan det tillates fradelt boligtomter her, jf. [bestemmelsene til kommuneplanen](#).

Samlet er det gitt åpning for totalt 30 enkelthusbebyggelse innenfor planperioden. Dette er på Skuterudflata-Korsbøen (10 boliger), Gulsrud-Lierdelet (10 boliger) og Bingen (10 boliger).

Særskilt om vei, vann og avløp

I forhold til parsellens bebyggelighet, vil tilknytningsmulighetene for vei, vann og avløp være vesentlige, jf. pbl. § [27-1](#), [27-2](#) og [27-4](#). Søknaden må derfor redegjøre for disse forhold. Adkomstrett over naboeiendom skal dokumenteres dersom slik rett foreligger. Ønsket avkjørselspunkt fra offentlig kjørevei må angis på søknadskartet. Tilkoblingspunkt for vann- og avløpsledninger må også avmerkes. Erklæring fra grunneier må også foreligge dersom søker må legge ledning over annen manns grunn.

Utslippstillatelse:

Fradeling av tomter for bebyggelse i områder uten mulighet for tilknytning til offentlig vann- og avløp må ha godkjent utslippstillatelse. Søknaden må utarbeides av konsulent med nødvendige faglige kvalifikasjoner. Det må sendes inn egen søknad til kommunen om dette.

Kommunene i Drammensregionen samarbeider med Glitrevannverket for å sørge for en sikker og god vannforsyning og avløpshåndtering. [Gå til hjemmesiden for Godt Vann Drammensregionen her.](#)

Det betyr at alle søknader om utslippstillatelse behandles av et felleskontor. Dette er Tilsynet for små avløpsanlegg i Drammenregionen som er lagt til Lier kommune. For mer informasjon om søknad om utslipp, [se egen side her.](#)

Dispensasjonssøknad

En tomtedeling må tilfredsstillende alle krav til byggetomt som angitt i pbl. kap. [27](#) og [28](#). Dette gjelder krav til avkjørsel, vann- og avløp, byggegrunn, miljøforhold og de ubebygde deler av byggetomta. I tillegg må det påses at delingen ikke skaper forhold som kommer i strid med byggesaksbestemmelsene eller vedtatt kommuneplan/reguleringsplan.

Hvis søknaden ikke oppfyller disse bestemmelsene, er en delingstillatelse betinget av en dispensasjon, jf. [pbl § 19-2](#). Det følger av 19-2 at fordelene ved å gi en dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Det er søkeres ansvar å begrunne søknaden og argumentere for hvorfor det bør gis dispensasjon for det konkrete tiltaket.

Gebyrer

Det vil bli innkrevd saksbehandlingsgebyr for behandlingen av delingssøknaden, jf. kommunens [gebyrregulativ](#).

Faktura vil bli sendt til søker med mindre annen betaler er angitt i søknaden. Gebyret gjelder behandlingen av søknaden – uansett hvilket utfall søknaden får. Det vil også påbeløpe et gebyr for den etterfølgende oppmålingsforretningen med utsendelse av matrikkelbrev samt tinglysing.

Saksbehandlingen

Saksbehandlingstiden vil bero på kompleksiteten i søknaden. Noen ganger vil det være nødvendig å sende søknaden på høring til offentlige myndigheter for å avklare forhold vedrørende [kulturminneloven](#), [jordloven](#), [vegloven](#), [forurensningsloven](#), [jernbaneloven](#) m.m.. Kommunen vil koordinere dette arbeidet og innhente eventuelle uttalelser/tillatelser fra andre myndigheter. Søker kan likevel innhente disse uttalelser/tillatelsene selv der hvor det er åpenbart at andre myndigheter skal ha saken til uttalelse. For eksempel tillatelse til ny atkomst til Fv eller Rv.

Kommunen vil be om ytterligere informasjon/dokumentasjon hvis det er mangler ved søknaden. Saksbehandlingsfristen begynner først å løpe når søknaden er komplett. Det er derfor lurt å forberede søknaden grundig slik at saksbehandlingstiden går raskere.

I utgangspunktet har kommunen 12 uker frist til å behandle søknaden jf. [pbl. § 21-7 1. ledd](#).

Søknad om fradeling som er i henhold til plan og hvor det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker jf. [pbl § 21-7 2. ledd](#).