



# Fradeling og opprettelse av ny grunneiendom

Vil du selge en del av eiendommen din eller dele opp en eiendom i flere boligtomter? Da må du søke om fradeling. Les mer under om innhold i søknad og forutsetninger for å få søknaden godkjent.

## Innhold i søknad

1. Søknadsblankett, skjema nr. 5153 – Kryss av for: «oppretting/endring av matrikkelenhet» under «Tiltakets art».
2. Kvittering for nabovarsel og opplysninger gitt i nabovarsel, skjema nr. 5155 og 5156.
3. Situasjonkart.
4. Dokumentasjon som viser at fremtidig eiendom er sikret tilgang til vei, vann og avløp (VA), for eksempel:
  - a. Avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen.
  - b. Erklæring/avtale om veirett over annen grunneiers eiendom.
  - c. Erklæring/avtale om VA-ledninger over annen grunneiers eiendom.
  - d. Redegjørelse om privat/offentlig tilknytting til VA og avkjøring.
5. Eventuell søknad om dispensasjon.
6. (Rekvisisjon av oppmålingsforretning.)

Søknadsskjemaer finnes på [dibk.no](http://dibk.no). Du plikter ikke å bruke søknadsskjemaene, men tilsvarende opplysninger må fremkomme av søknadsdokumentene.

## Nabovarsel

Før du kan sende inn søknaden må du varsle naboer og gjenboere. Nabovarsel har skjema-nr. 5154. Et nabovarsel skal inneholde situasjonkart og tegninger av tiltaket, samt kort beskrivelse. Naboen må gi tilbakemelding på varselet innen 2 uker etter at varselet er mottatt. Etter fristens utløp kan du sende inn søknaden. Dersom du får nabomerknader, må søknaden inneholde kort redegjørelse for hvordan merknadene er hensyntatt eller imøtegått. Du har flere alternativer for levering av varsel:

1. Personlig levering. Mottaker må signere på kvitteringen, for å bekrefte at varselet er mottatt.
2. Via e-post. Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekrefter at de har fått varselet. Automatisk bekreftelse holder ikke.
3. Varsel sendt rekommandert. Husk å få Posten til å kvittere for hvem du har varslet. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen.

## Situasjonkart

Situasjonkartet skal være målsatt med størrelser og avstander og arealet som ønskes fradelt skal være tydelig merket. Du kan hente situasjonkart ut et selv via [kommunekart.com](http://kommunekart.com) eller bestille av kommunen. Tjenesten er priset.

## Saksforløp og behandlingstid

Søknad om fradeling håndteres av avdeling for byggesak. Ved ordinær og komplett søknad må det påregnes minst 3 ukers behandlingstid. Ved søknad om dispensasjon eller spesielle forhold, må det påregnes minst 12-16 ukers behandlingstid.

Når du har fått tillatelse til fradeling må det gjennomføres oppmålingsforretning. Denne prosessen håndteres av avdeling for Geodata og har egne gebyrsatser, saksbehandlingsfrister og forutsetninger. Rekvisisjon for oppmålingsforretning kan enten sendes samtidig med søknad om fradeling eller etter at søknad om fradeling er godkjent. Les mer om oppmålingsforretning på kommunens nettsider og [kartvekret.no](http://kartvekret.no), eller kontakt avdeling Geodata.

## Hvem kan søke?

Dersom søknaden sendes inn av andre enn nevnt under, må det framlegges skriftlig fullmakt. Fullmakten må være datert og entydig. Følgende personer kan søke:

- Grunneier(e), altså den eller de som er registrert som eier(e) (hjemmelshaver).
- 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.

### **Adkomst**

Alle boligeiendommer må sikres adkomst. Dersom eiendommen har adkomst over annen grunneiers eiendom, må det tinglyses rettighet/avtale til privat adkomst. Dette gjelder ikke hvis veien er åpen for alminnelig ferdsel, eksempelvis hvis kommunen vedlikeholder veien.

For å få avkjøring fra offentlig vei må du søke om avkjøringstillatelse eller tillatelse til utvidet bruk. For avkjøringstillatelse til fylkes- og riksvei må du sende søknad til Statens vegvesen (SVV). Avkjøringstillatelse til kommunal vei avgjøres automatisk i byggesaken av kommunens veimyndighet. Det kan settes vilkår og krav til utforming og plassering av avkjørsler til offentlige veier. Eksempelvis bredde på avkjørsel, plassering, vinkel og regler om frisikt.

### **Vann og avløp – VA**

For å kunne fradele areal til boligeiendom, må det være sikker og forsvarlig adgang til drikkevann og slokkevann. For å kunne koble seg til offentlig VA-nett, må det være tilstrekkelig kapasitet på nettet. Tilknytning til offentlig VA-nett kan kun foretas etter søknad og godkjenning av kommunens VA-myndighet. Der det ikke er mulig å koble seg til offentlig ledningsnett må det sendes inn søknad med redegjøres for privat løsning i samsvar med forurensningslovens krav.

### **Erklæring om rettighet i annen grunn**

Tillatelse til å ha VA-nett over annen grunneiers eiendom, og tilknytning til privat VA-nett eller vei, må avtales. Kopi av avtalen må sendes inn ved søknad om fradeling. For at avtalen skal gjelde nåværende og fremtidige eiere, må avtalen tinglyses. Det er kartverket som tinglyser avtaler og setter krav til utforming av avtalen.

### **Søknad om dispensasjon**

Dersom fradelingen ikke er i samsvar med plan og regelverk må det søkes om dispensasjon. Et eksempel på dette er fradeling av areal til boligeiendom i områder avsatt til LNFR (landbruk-, natur-, og friluftsområde, samt reindrift) eller i et område avsatt til næring. Enkelte dispensasjonssøknader må sendes på ekstern høring, som medfører ytterligere saksbehandlingstid. Søknad om dispensasjon må begrunnes. Se mer i egen veileder.

### **Samsvar med plan og regelverk.**

Fradelingen må være i samsvar med plan- og bygningsloven (PBL), tilhørende forskrifter og kommuneplan/reguleringsplan. Opprettelse eller endring av en eiendom, må 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. Dette betyr at til utnyttingsgrad, minste uteoppholdsareal, parkeringsareal m.m. må kunne ivaretas både for ny og gjenværende eiendom.

### **Veiledning og skjemaer**

På [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) og [www.DiBK.no](http://www.DiBK.no) og [kartverket.no](http://kartverket.no) finner du veileder til regelverk, samt annet nyttig verktøy og veiledning i byggesak. Se også [kommunkart.com](http://kommunkart.com) for info om din eiendom. Ved spørsmål, send mail til: [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no). Søknadsskjema finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

### **Har du spørsmål til din søknad?**

Hver søknad behandles av en saksbehandler. Det er saksbehandleren i den enkelte sak som vil ha relevant informasjon om status i byggesaken. Dersom du ikke har ansvarlig søker og har spesielle spørsmål til byggesaken, kan du ta direkte kontakt med saksbehandler på mail, eller telefon. Se på kommunens nettside for kontaktopplysninger. Ellers skal dialog i byggesaken gå gjennom ansvarlig søker.

### **Hva koster det?**

Ved søknad om fradeling skal det betales et grunngebyr, registreringsgebyr og saksbehandlingsgebyr. Det er tilleggsgebyr for dispensasjonsbehandling. Oppmålingsprosessen har egne gebyrsatser. Kommunens gebyrregulativ revideres årlig og finnes på kommunens hjemmeside