

GENERELT OM DELESAK

Ein må søkje kommunen om løyve etter plan- og bygningslova (pbl) for oppretting av ny grunneigedom, ny anleggseigedom eller nytt jordsameige. Tilsvarande må det søkjast om løyve for arealoverføring, som i praksis inneber det same som deling av tilleggsparsell med påfølgjande samanslåing.

Det er òg søknadsplikt for oppretting av festegrunn (punktbeste for hus) som skal festast bort i meir enn 10 år.

I plan- og bygningslova, arealplanar vedtekne i medhald av lova og i fleire andre lover er det mange reglar som alle skal vera tilfredsstilt, eller bli tilfredsstilt som følgje av kommunen sitt godkjenningsvedtak.

Plan- og bygningslova er den overordna lova for sakene. I medhald av kap. 19 i lova kan politisk utval i kommunen - på nærare vilkår og grunngitt søknad om avvik frå regelverket - gje dispensasjon der ein søknad ikkje tilfredsstiller alle krava som er sett i lov eller vedteken arealplan.

Dersom aktuelt areal ligg i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen, må søknaden også handsamast i høve vilkår fastsett i jordlova (jf. § 12 i denne).

Tilsvarande tilhøve kan ein ha for konkret areal og formål i høve til fleire andre lover. I alle slike tilfelle bør kommunen og ikkje søkjar innhenta turvande fråsegn frå vedkomande lovforvaltingsorgan, då det medfører minst bruk av ressursar. Men om det ligg føre godkjenning i høve til alle aktuelle særlover, kan det vera at søknaden ikkje tilfredsstiller krava etter plan- og bygningslova, som er den overordna lova i høve til arealforvaltinga. Kommunen kan heller ikkje gje løyve dersom søknaden ikkje vert godkjend etter aktuell særlov.

Handsaminga av ein delingssøknad er todelt.

- I trinn 1 vurderer kommunen søknaden i høve til lovkrav i pbl, andre lover og reguleringsmessige tilhøve.
- Trinn 2 gjeld kommunen si gjennomføring av godkjente søknader. Gjennomføringa skjer etter reglane i matrikkellova. Ho påbyr at det blir halde oppmålingsforretning for fastsetting av nye grenser og klargjering av stadbundne rettar og servituttar som vedkjem arealet det blir halde oppmålingsforretning for. (Alle som har partsinteresse i oppmålingsforretninga, skal ha førehandsvarsel om når forretninga blir halden og har møte- og uttalerett i den.) Etter forretninga er halden, fullfører kommunen dei arbeida som er sett i matrikkellova og sender rekvirenten ei utskrift frå matrikkelen (eit matrikkelbrev) når saka er ferdig.

Det er eit vilkår for godkjenning i trinn 1 at det ikkje oppstå tilhøve som strir mot plan- og bygningslova, regelverk gitt i medhald av lova eller strir mot regelverk gitt i eller i medhald av andre lover.

Skal du t.d. søkje om frådelling for ei ekstra bustadtomt i hagen, må kommunen m.a. ta stilling til om den nye parsellen tilfredsstiller krava til eit bustadhus av normal storleik og standard på omsøkt parsell.

Målgruppe

Kven kan søke om delingsløyve?

Berre den som har grunnboksheimel, eller som kan godtgjera å eiga eller har fått oreigningsløyve til omsøkt areal, kan søkja om delingsløyve. (I tillegg kan kommune og stat på andre og nærare spesifiserte vilkår søkja om delingsløyve.)

Dette er dei same som kan krevje oppmålingsforretning etter § 9 i matrikkellova.

Krav til søknaden

Formelle krav

Søknad skal leverast vedkomande kommune på **standard skjema** tilgjengeleg hos kommunen eller på lenka nedanfor. (Søknaden kan leverast som e-post eller som vanleg post.)

Søknaden (skjemaet) er samstundes ein rekvisisjon om oppmålingsforretning i fall søknaden blir godkjent. Søknaden skal såleis innehalda dei opplysingane som er relevante for vurderinga av søknaden og for den oppfølgjande oppmålingsforretninga om søknaden blir godkjent.

I tillegg til utfylt standardskjema, skal følgjande dokument leggjast ved:

- eit **situasjonskart** med innteikna forslag til grenser og andre opplysingar som er relevante for vurdering av søknaden. Kartet kan tingast hos kommunen eller hentast frå www.nordhordlandskart.no
- **kvittering for nabovarsling** (at naboar og bruksretts- og servitutthavarar, som kan ha partsinteresse å ta vare på i saka, er varsla)
- **merknader** til søknaden frå dei som er varsla om søknaden
- **grunnlagt søknad om dispensasjon i medhald av kap. 19 i bygningslova** (der det er aktuelt)

Søknaden må vera underskriven av person som oppfyller lovkrava, jf. ovanfor.

Ein søknad kan alternativt vera underskriven av ein fullmektig. I så fall må fullmaktstilhøvet dokumenterast skriftleg og vera vedlagt søknaden.

Reelle krav

- Tiltaket må ikkje vera i strid med gjeldande regelverk (lover og tilhøyrande forskrifter)
- Tiltaket må ikkje vera i strid med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan
- Dersom søknaden er i strid med eitt av punkta ovanfor, må det vera gitt av turvande dispensasjon av kommunen eller fylkesmannen (klageinstansen)

Klage

Dei som har partsinteresser både i høve til søknaden og i den oppfølgjande sakshandsaminga etter matrikkellova, har klagerett på kommunen si sakshandsaming og resultatata av denne. Det inngår i kommunen si sakshandsaming å opplysa partane med klageinteresse om resultatata av kommunen si sakshandsaming og om framgangsmåten ved eventuell klage.

Gebyr

For kommunen sine tenester skal det betalast gebyr i samsvar med vedkomande kommune sitt gebyrregulativ. Dette er tilgjengeleg på vedkomande kommune si heimeside. Det er egne gebyr

for søknadshandsaminga (pbl-gebyr) og eigne gebyr for den oppfølgjande handsaminga etter matrikkellova.

Kort om saksgangen og fristar

Trin 1

1. Søkjar får skriftleg melding om at søknad er motteken
2. Søknaden blir kontrollert og handsama av autorisert sakshandsamar i kommunen. Er det manglar ved søknaden, som ikkje sakshandsamar kan retta, blir det gitt tilbakemelding med frist for søkjar til å retta påpeikte manglar
3. Er søknaden i samsvar med plangrunnlaget skal kommunen behandle søknaden innan 12 veker. Fristen gjeld ikkje i dei tilfella det blir søkt om dispensasjon eller det må innhentast samtykke (vedtak) frå andre styresmakter eller rettshavarar. (Søknaden manglar samsvar med plangrunnlaget). Fristen blir då leng med den tida det tek å få slike vilkår på plass turvande godkjenning i høve til andre lover eller turvande dispensasjon. (Dersom kommunen brukar lenger tid enn lovsett frist, skal saksgebyret reduserast i samsvar med lova sine reglar.)
4. Vedtak i saka blir sendt søkjar og andre som har klagerett i saka saman med orientering om klageretten og framgangsmåte ved eventuell klage. Saman med vedtaket får søkjar faktura på gebyr etter pbl

Trinn 2:

1. Saksdokumenta i godkjende saker blir samstundes med utsending av vedtaket send til autorisert sakshandsamar etter matrikkellova (landmålar)
2. Landmålar innkallar partane med minst to veker varsel til kartforretning. Under denne blir grense-, bruksretts- og servituttilhøve for arealet/ny matrikkeleining klarlagt og dokumentert
3. Landmålar utfører oppfølgjande måle- og reknearbeid, melding til tinglysingsmynde m.a.om råderettstilhøve, matrikkelføring, lagar matrikkelbrev (utskrift frå matrikkelen som m.a. inneheld kart som syner fastlagde grenser og tilgrensande eigedomar) m.m.
4. Kommunen sender ut matrikkelbrev til søkjar og andre som etter lova har krav på det. Samstundes blir det sendt ut informasjon om klagerett og faktura til rekvirent på gebyr etter matrikkellova.

Også for landmålar sine tenester har kommunen fristar sett i forskrift og gebyrregulativ. Desse fristane blir automatisk lengd der det oppstår tilhøve som kan tilskrivast rekvirenten eller andre partar (tillyst tidspunkt passar ikkje, turvande dokumentasjon frå rekvirent eller andre er ikkje på plass m.v.) Oppmålingsforretninga og matrikkelføringa skal normalt vera gjennomført innan 16 veker etter at søknad om deling/arealoverføring er godkjent. Brukar kommunen lengre tid enn fastsett i forskriftene, skal gebyret reduserast i samsvar med reglane i § 18 fjerde ledd i matrikkelforskrifta.