



RISØR KOMMUNE

## Veiledning og skjemaer

for søknad om deling og endring av eiendom



### Innhold

- Generelt
- Hvem kan søke?
- Hva skal søknaden inneholde?
- Nabovarsel
- Situasjonsskart
- Dispensasjonssøknad
- Gebyr
- Hvor skal søknaden leveres?
- Veiledning for utfylling av søknadsblankett

## Generelt

Ønsker du å selge, kjøpe eller endre en del av et areal, må du søke om tillatelse til å dele fra/endre/opprette arealet. Det er et eget søknadsskjema for denne type tiltak: «Søknad om deling eller endring av eiendom» (grønt skjema).

Om du vil få tillatelse til å dele fra arealet avhenger av ulike lovverk. Prosessen er delt i to trinn:

Første trinn er behandling av søknaden etter plan- og bygningsloven.

Dersom eiendommen både er en landbrukseiendom med produktivt jord- eller skogbruksareal samt at det omsøkte arealet er avsatt til landbruk i plan, må søknaden i tillegg behandles etter jordloven § 12. Hvis søknaden innebærer bruk/tap av jordbruksareal må søknaden også vurderes etter jordloven § 9 fordi det i utgangspunktet er forbudt å bruke jordbruksareal til annet enn matproduksjon.

Andre trinn er oppmåling av det arealet som er blitt godkjent fradelt. Mer informasjon om dette får du i vedtaket.

## Grensejustering og arealoverføring

En grense mellom to eiendommer kan endres uten at arealet først skilles ut som en egen eiendom.

Ved overføring av små arealer kan kommunen justere en grense mellom to eiendommer ved grensejustering. Grensejustering er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men krever i visse tilfeller dispensasjon. Hovedreglene for grensejustering:

- Arealet som ønskes justert kan ikke overstige 5 % av avgiver- eller mottakereiendommen
- Verdien av arealet som justeres kan ikke overstige 1G (folketrygdens grunnbeløp)
- 80% av eiendommen må være uforandret, det vil si at endringer ikke kan overstige 20% av eiendommens areal
- Arealet kan maksimalt være 500 m<sup>2</sup>
- Ved tidligere grensejusteringer kan ikke samlet areal overstige kravene nevnt her

Ved større endringer må det søkes om arealoverføring eller fradeling av egen eiendom som senere kan kreves sammenslått. For arealoverføring gjelder de samme kravene til søknad som for deling av eiendom. Ved arealoverføring benyttes «Søknadsskjema om deling eller endring av grunneiendom» (grønt skjema), samt Kartverkets skjema «Erklæring om arealoverføring». Skjemaet fungerer som et skjøte og sikrer at arealet overføres til den nye eieren, uten at det opprettes noen ny eiendom.

## Hvem kan søke?

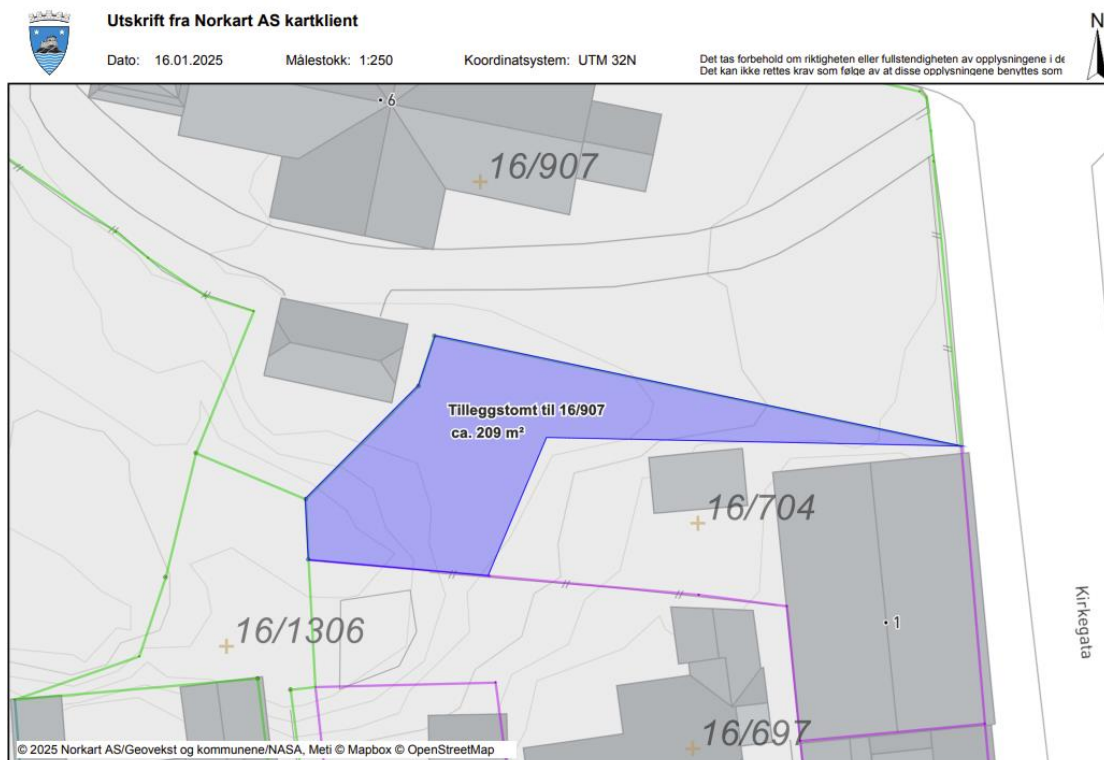
En delingssøknad skal fremmes av eiendommens hjemmelshaver(e) (eier). Dersom andre enn eiendommens eier opptrer som søker må det fremlegges skriftlig fullmakt fra eier. En slik fullmakt må være datert og tydelig. Unntatt fra kravet om skriftlig fullmakt er underskrifter fra advokater.

## Hva skal søknaden inneholde?

- Utfylt søknad om deling og endring av grunneiendom (grønt skjema)
- Situasjonsskart som viser de nye grensene i målestokk, for eksempel 1:500
- Opplysninger gitt i nabovarsel (blankett 5155)
- Kvittering for nabovarsel, underskrevet av naboer eller stemplet fra postkontor ved rekommandert sending (blankett 5156)
- Eventuell dispensasjonssøknad
- Eventuelt skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning

## Situasjonsskart

Situasjonsskartet er avgjørende for hvordan eiendommen din blir, da det ikke er rom for store avvik når eiendommen skal måles opp. Det er derfor viktig at du som søker er nøye med å tegne inn de nye grensene.



Eksempel på situasjonsskart

## Krav til situasjonskart

- Må være basert på godkjente kartgrunnlag og være i målestokk
- Viser de nye grensene
- Ikke være datert tidligere enn 6 mnd. før søknadstidspunktet

## Hvordan lage situasjonskart?

Situasjonskart kan lages ved hjelp av kommunens kartløsning, som du kan finne på [www.risor.kommune.no](http://www.risor.kommune.no) under «Meny» og «Kart». Nå vil kommunekartet dukke opp.

For å lage situasjonskartet må du søke opp eiendommen i søkefeltet oppe til venstre. Velg deretter «Meny» i venstre hjørne og velg «Tegn i kart». Du får da opp en tegnemeny på høyre side. Du kan tegne på linjer, flater, punkter og legge på tekst ved behov. Du kan også få påtegnet lengde og areal ved å huke av i boksen for «Vis lengde og areal».

Du kan også lage et situasjonskart med forskjellige kartlag, for eksempel reguleringsplan eller kommuneplan. Dette gjøres ved å velge «Kartlag» øverst til venstre.

Når kartet er ferdig velger du «Meny» og «Skriv ut», velg målestokk og «Lag PDF». Ditt situasjonskart blir nå produsert, dette kan ta opp mot et minutt.

## Nabovarsel

Før søknaden leveres, må berørte naboer og gjenboere varsles. Som nabo regnes også den som kun har ett felles grensepunkt. Gjenboer er den som bor på motsatt side av for eksempel vei, friområde eller annet areal. I tillegg bør det sendes varsel til andre med særskilt interesse i bruken av det aktuelle arealet. Som eksempel kan nevnes eventuelle bruksrettshavere og velforening.

Det er søkers ansvar å sørge for at alle berørte parter varsles. Alle/begge eiere av en eiendom skal varsles. Dersom det søkes om dispensasjon, må dispensasjonssøknaden nevnes særskilt i nabovarselet.

Nabovarselet skal inneholde skjema 5154, situasjonskart og eventuell dispensasjonssøknad.

Nabovarsling kan også gjennomføres digitalt. Mer informasjon om dette finner du hos [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

## Dispensasjonssøknad

### Når må man søke om dispensasjon?

Når søknad om opprettelse eller endring av eiendom er i strid med planen for området (kommuneplan eller reguleringsplan), dens bestemmelser, lover eller forskrifter må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon innebærer en tillatelse til å gjennomføre noe som i utgangspunktet ikke er tillatt.

Noen eksempler kan være:

- Fradeling av en hyttetomt i et område satt av til landbruk-, natur-, og friluftsmål (LNF)
- Fradeling av en byggetomt/tilleggstomt i strandsonen/innenfor 100-metersbeltet
- Endring som fører til at de nye grensene kommer i strid med regulert tomtegrense
- Endring som fører til at bebyggelsen overstiger tillatt grad av utnyttning

Du kan selv undersøke hvilke planer og bestemmelser som gjelder for den aktuelle eiendommen ved hjelp av kommunens kartløsning som finnes på [www.risor.kommune.no](http://www.risor.kommune.no) under «Meny» og «Kart». I kommunekartet kan du søke opp eiendommen i søkefeltet til venstre og velge «Kartlag».

### Vilkår for å gi dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 inneholder vilkårene som må være oppfylt for at kommunens skal kunne gi dispensasjon:

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Hensynene som er fremhevet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse er blant annet at plan- og byggesaksbehandling skal sikre åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning, langsiktige løsninger og beskrive konsekvenser for miljø og samfunn. Andre hensyn er prinsippene om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

## Hva skal en dispensasjonssøknad inneholde?

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Søknaden skal inneholde opplysninger om:

- Hvem som er tiltakshaver og søker
- Hvilken eiendom søknaden gjelder
- Hva du søker dispensasjon fra
- Begrunnelse for hvorfor dispensasjon bør gis
- Søknaden bør inneholde en beskrivelse av hva som er hensynet bak det du søker dispensasjon fra, og hvorfor omsøkt tiltak ikke setter dette hensynet vesentlig til side
- Søknaden bør inneholde en beskrivelse av hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper
- Kvittering for nabovarsel (blankett 5156) som viser at naboer og gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden og opplysninger gitt i nabovarsel (blankett 5155) som viser hva naboene er varslet om

Det er en fordel å fremme dispensasjonssøknaden samtidig med søknad om endring og deling av grunneiendom. Da kan man varsle naboer og gjenboere i en og samme prosess. I tillegg vil dispensasjonsspørsmålet bli behandlet samtidig med søknaden om endring og deling av grunneiendom.

## Gebyr

Det vil bli innkrevd saksbehandlingsgebyr for kommunens behandling av søknaden. Faktura sendes søker om ikke annen mottaker er oppgitt under pkt. 8 i søknadsskjemaet. Det gjøres oppmerksom på at gebyrkravet gjelder for saksbehandlingen – uavhengig av søknadens utfall. Det vil også påløpe et gebyr for oppmålingsforretning med utstedelse av matrikelbrev og tinglysing av dette, når det er gjennomført.

## Hvor skal søknaden leveres?

Søknaden kan sendes til kommunen pr. e-post til [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no) eller pr. brev til kommunens postadresse Postboks 158, 4952 Risør.

Som privatperson kan du alternativt sende inn digital søknad. Mer informasjon om dette finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

# Veiledning for utfylling av søknadsblankett

## Søknad om deling eller endring av grunneiendom

Søknaden framsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, og jordloven §§ 9 og 12.

Alle relevante punkter fra 1 – 9 må være utfyllt  
Hvis plassmangel, benytt eget vedlegg

Plass for kommunens stempel

Søknaden sendes

**Risør kommune Enhet for plan- og byggesak**  
Postboks 158  
4952 Risør

### 1 Søknaden gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr. [ ]	Bnr. [ ]	Eiendomsadresse [ ]	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) [ ]	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) [ ]
Underskrift [ ]		Underskrift [ ]		
Gnr. [ ]	Bnr. [ ]	Eiendomsadresse [ ]	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) [ ]	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) [ ]
Underskrift [ ]		Underskrift [ ]		

Fyll inn hvilken eiendom søknaden gjelder for. Hjemmelshaver(e) skal signere

### 2 Det søkes om:

#### 2 a) Søknaden gjelder:

- Oppretting av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning
- Oppretting av tilleggsareal/arealoverføring med oppmålingsforretning
- Oppretting og endring av offentlig veggrunn med oppmålingsforretning

Legg ved kart som viser hvilket areal/grense det søkes om.

Kryss av for hva du søker om og skriv inn ca. størrelse og informasjon om bruk

#### 2 b) Parsellen(e) skal brukes til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Bruk av grunn		Selvstendig parsell	Tilleggsarsell	Tilleggsarsell til gnr./bnr.	
		Dagens	Planlagt			Gnr. [ ]	Bnr. [ ]
1	[ ] m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr. [ ]	Bnr. [ ]
2	[ ] m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr. [ ]	Bnr. [ ]
3	[ ] m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr. [ ]	Bnr. [ ]

### 3 Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven
- Kommuneplanen
- Reguleringsplanen
- Annet: [ ]

Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt, jf. pbl § 19-1  
Begrunnelse for dispensasjonen skal gis på eget ark.

Hvis dispensasjon: kryss av for hva det søkes om dispensasjon fra og legg ved søknad om dispensasjon

### 4 Arealfordeling ved fradeling/omdisponering av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12:

	Fulldyrka areal	Overfaltet dyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet/bebygd markslag
Areal som ønskes fradelt	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>

### 5 Arealdisponering og grad av utnyttelse:

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	[ ]	[ ]	[ ]
Antall bruksenheter	[ ]	[ ]	[ ]
Bruksareal	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>
Bebygd areal	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>	[ ] m <sup>2</sup>

Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for ny parsell

[ ]

Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for restparsell

[ ]

Dette punktet skal fylles ut ved fradeling/endring av landbrukseiendom

Her må du beregne grad av utnyttning for ny parsell og restparsell

6 Parsell(er) det er søkt fradeling for:					
<b>6 a) Minsteavstander:</b>					
Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense m	Midt regulert vei m	Annen bygning m	Høyspent kraftlinje/kabel m	Off./priv. vann- og avløpsledning m
<b>6 b) Atkomst - jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43:</b>					
Hva slags vei vil ny parsell ha atkomst fra?		Ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende?			
<input type="checkbox"/> Fylkesvei <input type="checkbox"/> Kommunal vei <input type="checkbox"/> Privat vei		<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig vei (plan må vedlegges) <input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel		Hvis avkjørsels- tillatelse tidligere er gitt må dokumentasjon vedlegges.	
Er avkjørselstillatelse gitt?		<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI			
<b>6 c) Avløpsanlegg og vannforsyning - jf. pbl § 27-1, 2 og 3:</b>					
Offentlig vannverk:	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
- Privat anlegg:	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Anna - spesifiser	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
<b>7 Plass for oppstilling av vedlegg:</b>			<b>Veiledning</b>		
Vedl.nr.:	Beskrivelse	Vedl.nr.:	Beskrivelse	For mer informasjon, se veileder på kommunens hjemmeside: <a href="http://www.risor.kommune.no">www.risor.kommune.no</a>	
1		4			
2		5			
3		6			
<b>8 Begrunnelse for tiltaket / beskrivelse:</b>					
				Tilleggsopplysninger som kan belyse saken, jf. jordloven og plan- og bygningsloven	
<b>9 Opplysninger om søker og søkers underskrift:</b>					
Søkers navn og underskrift:					
Dato	Søkers navn (med blokkbokstaver)		Søkers underskrift		
Adresse			Postadresse		
E-postadresse			Telefon		
Mottaker av faktura:					
Navn	Adresse		Postadresse		

Punkt 6 a, b og c gjelder kun ved søknad om selvstendig eiendom

List opp vedleggene til søknaden

Skriv litt om hvorfor du søker om arealet. Begrunnelse for eventuell dispensasjon kan skrives her eller i eget dokument

Kontaktinfo og søkers signatur

Navn og adresse til mottaker av faktura