STAVANGER KOMMUNE

Søknad om deling av eiendom

Forklaring - framgangsmåte - behandling

Sist revidert **07.01.2026**



Hva er en delesak?

DELING ELLER GRENSEJUSTERING?

Ved deling av eiendom blir et areal av en eksisterende eiendom oppmålt, beskrevet i et matrikkelbrev (tidligere kalt målebrev) og gitt et nytt bruksnummer. Den nye eiendommen registreres i grunnboka hos Statens kartverk, i eiendomsregisteret (GAB) og i eiendomskartet. Eier får et tinglyst matrikkelbrev som dokumentasjon.

Mindre grensejusteringer som oppfyller en del vilkår kan gis en forenklet behandling – se kapittel *Søknad om grensejustering* side 8. De grensejusteringer som ikke kan behandles som forenklet grensejustering må behandles som delesak.

Det er gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, retningslinjer i kommuneplanen om deling av tomter, samt plan- og bygningsloven § 26-1 med flere som avgjør om du kan få lov til å dele en tomt.

Matrikkelloven (lov om eiendomsregistrering) setter krav til søknaden og gjennomføring av delingstillatelsen.

ØNSKER DU Å DELE EN EIENDOM MÅ DU:

- Sjekke kommunale planer (kommuneplanens arealdel og reguleringsplan). Dette finner du i kommunens kartportal: https://kommunekart.com/klient/stavanger/planer
- Vurdere om søknaden er i samsvar med gjeldende planer.
- Avklare om vei, vann og kloakk er opparbeidet eller om det stilles slike krav.
- Vurdere om tomten er egnet til det formål den er tenkt brukt til.
- Avklare størrelsen på eksisterende tomt og størrelser etter eventuell deling.
- Utarbeide situasjonskart som viser eksisterende og ny bebyggelse inkludert plassering av utearealer/grøntareal, parkering og eventuelt oppstillingsplass for søppelspann.
- Vise prinsippløsning for boligtype.
- Fremskaffe rettigheter til adkomstvei, vann- og avløpsledninger fram til offentlig vei og ledningsnett.
- Varsle naboer.
- Sende inn påkrevd dokumentasjon – det vil si situasjonskart og kopi av nabovarsel med kvittering, kopi av eventuelle mottatte merknader fra naboer og søkers kommentar til disse.
- Søke om deling/oppmålingsforretning.

Dersom du i tillegg til deling også søker om en endring av gjeldende reguleringsplan, det vil si annen hustype, vegsystem, høyde eller utnyttelsesgrad enn det som er vedtatt i gjeldende plan, må du legge ved skisse som illustrerer de endringer som ønskes i plankart og/eller bestemmelser. Ta gjerne kontakt med kommunen v/byplanavdelingen for å avklare rammer og eventuelt avtale forhåndskonferanse. Forutsatt at nødvendig dokumentasjon er sendt kommunen på forhånd, vil møtet kunne holdes innen 2 uker. Saksbehandler i kommunen vil på forhånd vurdere søknaden på bakgrunn av det innsendte materialet. I forhåndskonferansen vil du få informasjon om krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover og forskrifter og hva søknaden må inneholde. I tillegg vil du bli orientert om det er behov for å kontakte andre myndigheter. Du vil også bli informert om selve saksbehandlingen og om saksbehandlingstiden.

Dersom du mener at din spesielle situasjon gjør at det bør gis unntak fra gjeldende plan, kan du søke dispensasjon. Slike søknader må begrunnes.

DERSOM SØKNADENE GJELDER PLANENDRING BØR DU ENGASJERE EN PLANKYNDIG KONSULENT.

Informasjon om gjeldende reguleringsplan og bestemmelser finner du i kommunens kartportal, se https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer. Dersom du velger å fremme søknad om deling, må du ta kontakt med Servicetorget for å få søknadsskjema, oppdatert situasjonskart og oversikt over hvilke naboer/hjemmelshavere som skal varsles.

Søknadsskjema for deling og nabovarslingsskjema finner du på kommunens nettside https://www.stavanger.kommune.no/deling. Her finner du også informasjon om deling av eiendom og lenke til gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker og for oppmåling.

Fig. 1. søknadsskjema, side 1 av 2. Dersom du søker om reguleringsendring må dette komme klart fram. Kryss av i skjema for nabovarsel i feltet mindre endring. Angi hva endringen omhandler – f.eks. regulert tomtegrense/byggegrense. Dersom du søker om dispensasjon fra lovverk eller plan må det angis i skjemaet.

Må fylles ut

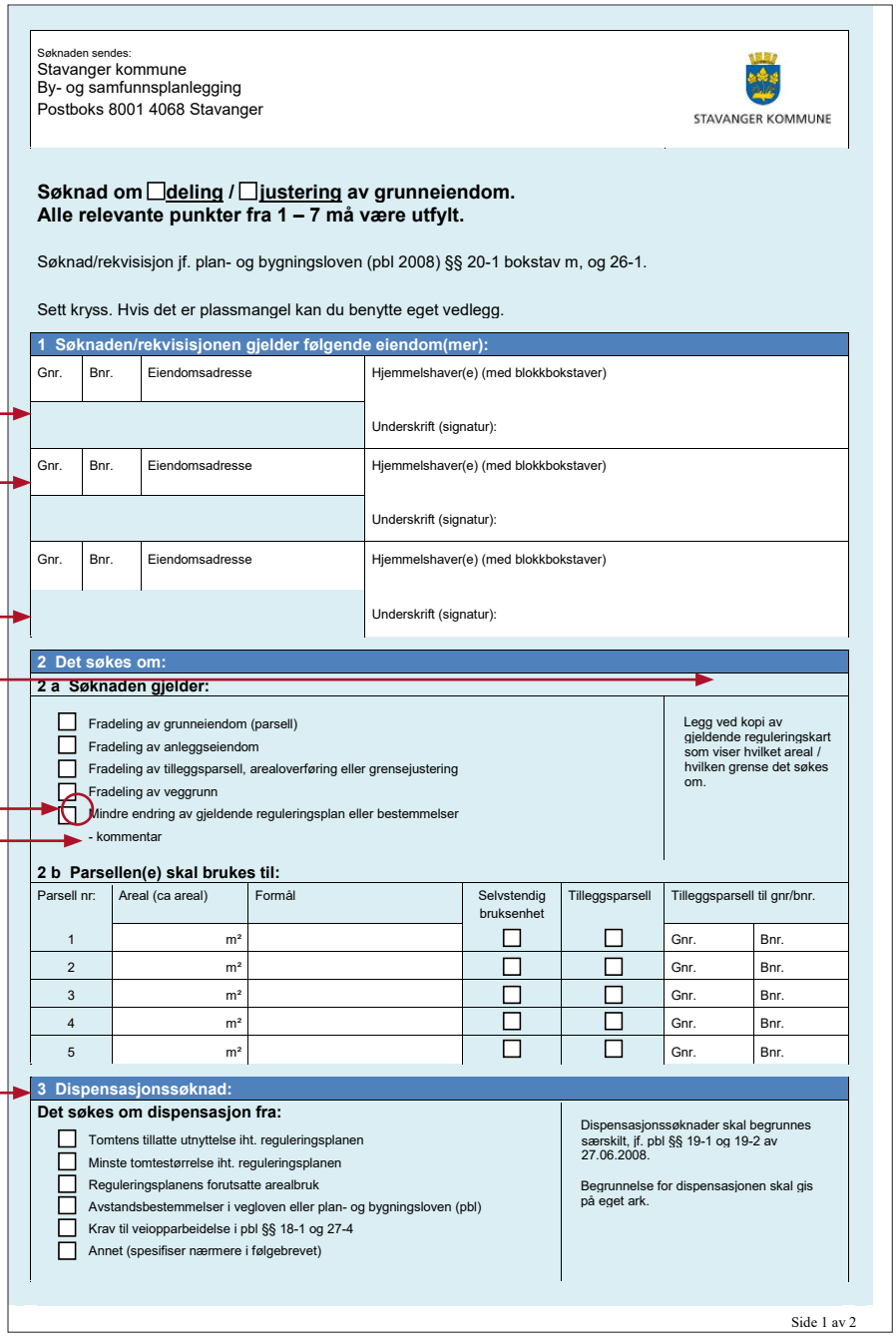
Må også fylles ut hvis det gjelder flere adresser

Kryss av i rett rubrikk

Legg ved kart

Mindre endring?
Hva gjelder endringen?

Dispensasjon?



Søknaden sendes:
Stavanger kommune
By- og samfunnsplanlegging
Postboks 8001 4068 Stavanger

STAVANGER KOMMUNE

Søknad om ☐deling / ☐justering av grunneiendom.
Alle relevante punkter fra 1 – 7 må være utfylt.

Søknad/rekvisisjon jf. plan- og bygningsloven (pbl 2008) §§ 20-1 bokstav m, og 26-1.

Sett kryss. Hvis det er plassmangel kan du benytte eget vedlegg.

1 Søknaden/rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) / Underskrift (signatur):
Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) / Underskrift (signatur):
Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver) / Underskrift (signatur):

2 Det søkes om:

2 a Søknaden gjelder:

☐ Fradeling av grunneiendom (parsell)
☐ Fradeling av anleggseiendom
☐ Fradeling av tilleggsparsell, arealoverføring eller grensejustering
☐ Fradeling av veggrunn
☐ Mindre endring av gjeldende reguleringsplan eller bestemmelser
- kommentar

Legg ved kopi av gjeldende reguleringskart som viser hvilket areal / hvilken grense det søkes om.

2 b Parsellen(e) skal brukes til:

Parsell nr:	Areal (ca areal)	Formål	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr.	
1	m²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
2	m²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
3	m²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
4	m²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
5	m²		☐	☐	Gnr.	Bnr.

3 Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra:

☐ Tomtens tillatte utnyttelse iht. reguleringsplanen
☐ Minste tomtestørrelse iht. reguleringsplanen
☐ Reguleringsplanens forutsatte arealbruk
☐ Avstandsbestemmelser i vegloven eller plan- og bygningsloven (pbl)
☐ Krav til veiopparbeidelse i pbl §§ 18-1 og 27-4
☐ Annet (spesifiser nærmere i følgebrevet)

Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt, jf. pbl §§ 19-1 og 19-2 av 27.06.2008.

Begrunnelse for dispensasjonen skal gis på eget ark.

Side 1 av 2

Hvordan du går fram for å søke

HVEM KAN SØKE?

Som hovedregel er det hjemmelshaver, det vil si den som står som eier i grunnboka hos Statens kartverk v/tinglysingen, som søker. Dersom det er flere hjemmelshavere må alle skrive under på søknaden. Ved dødsbo må kopi av skifteattesten følge søknaden, og underskriften må være i samsvar med attesten.

Når et firma er hjemmelshaver, må søknaden underskrives av den eller de som har fullmakt ifølge firmaattesten. Legg ved kopi av attest som ikke er eldre enn 1 år. Det finnes også en del spesielle tilfeller hvor andre kan søke.

HVA MÅ SØKNADEN INNEHOLDE?

Søknadsskjema

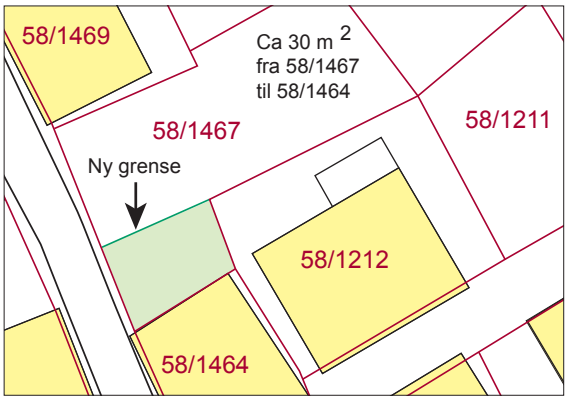
Søknadsskjema må inneholde gårdsnummer, bruksnummer og adresse for eiendommen som skal deles. Det må krysses av i alle rubrikker som angir hva søknaden gjelder.

Søknaden må dokumentere at krav om atkomst, vann og avløp, samt reguleringsmessige tiltak er dekket. Dette kan være krav til friarealer, støyskjermer o.l. Dersom delegrensen skal gå gjennom bygning, f. eks. gjennom et vertikaltdelt hus, må gjeldende krav til brannsikring være ivaretatt.

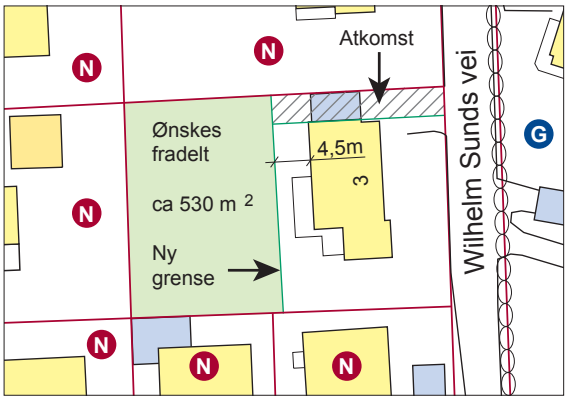
Dersom deling ikke er i henhold til gjeldende reguleringsplan, må du krysse av i skjemaet at det søkes om mindre endring av planen. Hvis du søker om dispensasjon fra gjeldende plan eller bestemmelser for eksempel med hensyn til krav om tomtestørrelse skal dette markeres i skjemaet under rubrikk 3. Søknader om dispensasjon skal begrunnes.

Rettigheter

Ny eiendom skal ha adkomst fra offentlig vei. Dersom denne går over privat vei eller over annen manns eiendom må du få nødvendig rettighet fra eierne for å bruke veien. Dersom vann- og avløpsledninger må legges over annen manns eiendom må du få rettigheter til dette fra eiendommens eiere. Rettighetserklæringer skal leveres sammen med søknaden. Disse sendes til tinglysning sammen med tinglysning av ny eiendom.



Utsnitt av kart i målestokk 1:500. Omsøkt grense-justering er avmerket med grønt. Nødvendig tekst er påført.



Utsnitt av kart i målestokk 1:1000. Omsøkt deling er avmerket med grønt. Nødvendig tekst er påført. N = nabo, G = gjenboer.

Kart

Du må legge ved kart i målestokk 1:500 eller 1:1000 som er nyere enn 3 måneder hvor du tegner hva det søkes om – for eksempel hvilken del av tomten som skal deles fra, eller hvilke arealer som skal grensejusteres. Det må også komme klart fram hva som er eksisterende og hva som er nye grenser. Plassering av bygg, garasje, atkomst og uteareal må også vises på målholdig kart.

Nabovarsling

Skjema for nabovarsling kan hentes elektronisk fra Stavanger kommunes nettside, https://www.stavanger.kommune.no/deling eller fra Direktorat for byggkvalitet https://www.dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/

Søknaden må inneholde utfylt nabovarslingsskjema med kvittering fra samtlige av de naboer og gjenboere som kan tenkes å bli berørt av delingen det søkes om. Kvittering fra postverket for rekommandert brev kan også brukes.

Dersom deling medfører reguleringsendring eller søknad om dispensasjon – se kategori 2 – må dette komme klart fram ved nabovarsling.

Hvordan behandles delesøknaden?

Når delesøknad er mottatt og registrert, foretas en enkel gjennomgang av saken. Det blir sendt ut foreløpig svar med opplysninger om behandlingstid, gebyrer og hvem som er utpekt som saksbehandler for saken. Dersom saken har åpenbare mangler blir dette opplyst i tilsendt brev med krav om retting før saken tas opp til behandling.

SAKSKATEGORIER OG KRAV TIL DOKUMENTASJON

Kategori 1 – søknad som er i samsvar med gjeldende regulering:

Dette gjelder saker hvor tomtedeling er vist i reguleringsplanen, eller hvor søknaden tilfredsstiller krav som er gitt i planens bestemmelser.

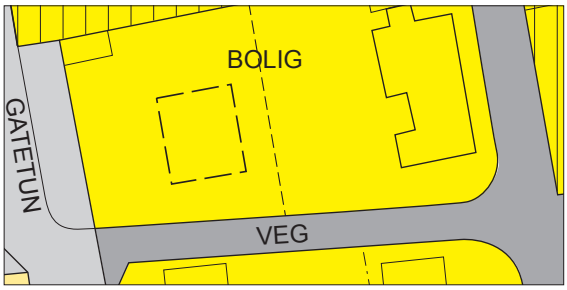


Fig. 5 utsnitt av reguleringsplan

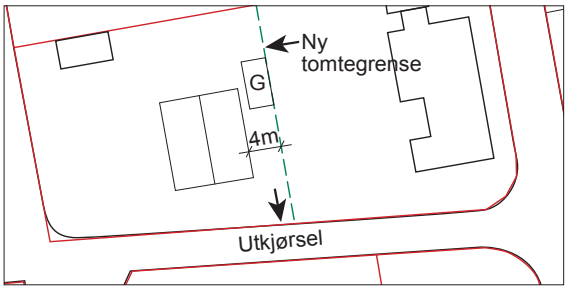


Fig. 6 søknad i samsvar med reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 18-1 stiller krav om at regulert vei skal være opparbeidet til eller langs med tomten før delingstillatelse eller brukstillatelse gis. Det samme gjelder for tilknytning til vann- og avløpsledninger.

Vær obs på at planbestemmelsene også kan inneholde andre pålegg, som for eksempel krav om opparbeiding av fellesarealer eller støyskjerming.

Kategori 2 – søknader der tomtedeling ikke er vist i reguleringsplan, eller der det søkes om mindre endring/dispensasjon:

Dette kan for eksempel være deling av en stor regulert boligtomt. Du må da illustrere hvordan både tomt for eksisterende bolig, og ny bolig, kan få tilfredsstillende uteoppholdsareal, parkering og atkomst. Krav om uteoppholdsareal og parkering skal være i henhold til retningslinjer i kommuneplanens arealdel og gjeldende parkeringsnorm. I villaområder utenom trehusbyen, skal det opparbeides minst 100 m2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan - med minimum 8 meters dybde på solrikt areal. Videre må du redegjøre for prosjektets utnytting i forhold til det som er fastsatt i reguleringsplanen.

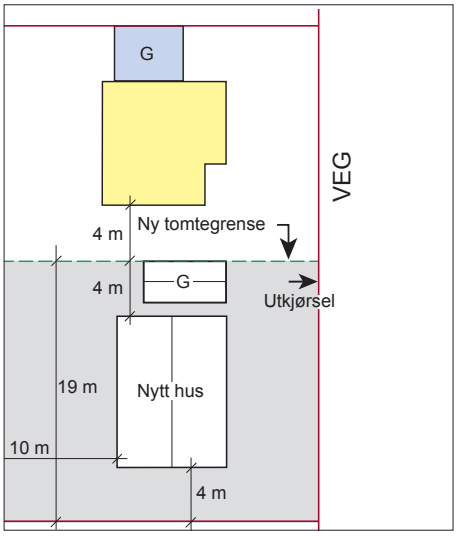


Fig. 7 delesak på en stor regulert boligtomt.

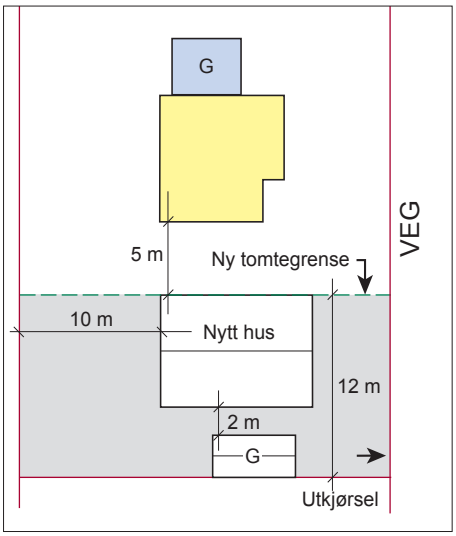


Fig. 8 i delesaker hvor avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse er mindre enn 8 meter bør det søkes om byggetillatelse parallelt med delesøknad

For delingssøknader der avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse blir mindre enn 8 meter, eller der terrenget er vanskelig, bør du søke om byggetillatelse samtidig med delingen. Sakene vil da bli behandlet parallelt på byggesaksavdelingen og byplanavdelingen.

For øvrig gjelder krav om veiopparbeidelse etc. som nevnt under kategori 1.

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m^2.

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m^2.

BEHANDLING

For å få en rask og forutsigbar behandling av delingssøknaden må du redegjøre for forhold nevnt under kategori 1 og 2. Manglende dokumentasjon i søknaden medfører lengre saksbehandlingstid.

For søknad som krever dispensasjon i forhold til landbruk- natur- og friluftsområder (LNF-områder), må Statsforvalterens eller fylkeskommunens uttalelser innhentes før en eventuell tillatelse gis.

Når all nødvendig dokumentasjon er levert og merknadsfristen er utløpt, tas saken opp til behandling. Vanligvis behandles saken etter delegasjon av administrasjonen. Søker, og de som har hatt merknader til saken, blir underrettet om vedtaket per brev.

Hva skjer når delingstillatelse blir gitt?

Når delingstillatelse er gitt sendes saken til kommunens geodataavdeling for gjennomføring i henhold til matrikkelloven. Noen ganger er det satt betingelser i delingstillatelsen som søkeren må oppfylle før delingen kan gjennomføres.

Geodataavdelingen avholder oppmålingsforretning. Hjemmelshaver og eierne av tilstøtende eiendommer får skriftlig varsel 14 dager før oppmålingen. Som regel holdes oppmålingsforretningen på den aktuelle tomten. Her blir eksisterende grenser avklart og nye, godkjente delelinjer påvist og merket.

Etter tinglysning utsteder geodataavdelingen et matrikkelbrev, som er en fullstendig beskrivelse av eiendommen med koordinatfestede grenser.

GEBYR

Arbeidet med en delesak er gebyrbelagt. Gebyret består av saksbehandlingsgebyr og oppmålings- og tinglysningsgebyr.

I alle saker må det betales oppmålings- og tinglysningsgebyr.

Se egne gebyrregulativ for saksbehandling av delingssøknad og for oppmålingsarbeid på våre nettsider https://www.stavanger.kommune.no/deling

KLAGEADGANG

Vedtakene som blir gjort i delesaker kan påklages av berørte parter (søker og naboer). Det er 3 ukers klagefrist fra melding om vedtak er mottatt.

Dersom klagen ikke tas til følge sendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Noen boligtomter kan deles. I andre tilfeller kan en tomannsbolig være et godt alternativ.

Søknad om grensejustering

BEHANDLING

Enkle grensejusteringer kan behandles etter delingsloven, og gis en lettere, raskere og billigere saksbehandling.

Mer omfattende grensejusteringer vil følge malen for delesaker.

VILKÅR FOR GRENSEJUSTERING

I henhold til matrikkelloven § 16 og matrikkelforskriften § 34 er det bare mindre arealer som kan overføres ved grensejustering. Dersom arealet utgjør mer enn 5 % av den minste av de involverte eiendommene skal saken behandles etter plan- og bygningsloven.

I tillegg til å vurdere størrelsen på arealene må også reguleringsmessige forhold vurderes. Dersom det ved justeringen oppstår forhold som strider mot disse eller andre krav i plan- og bygningsloven, kreves det dispensasjon. Søknad om grensejustering må da behandles etter plan- og bygningsloven.

SØKNADEN

Det benyttes vanlig søknadsskjema: Rekvisisjon av oppmålingsforretning / Søknad om deling av grunneiendom. Kryss av i rubrikk enkle grenselinjer/grensejusteringer. Søknad om grensejustering må underskrives av alle partene. Detaljer i avtalen skrives i skjemaet, under andre opplysninger.

Nabovarslingsskjema er ikke nødvendig dersom saken kan behandles som grensejustering. Dersom det er tvil om hvordan søknaden vil bli behandlet, bør nabovarslingsskjema likevel vedlegges for ikke å forsinke saksbehandlingen.

VIKTIGE MOMENTER

Ved en grensejustering overføres areal mellom eiendommene hefte- og skjøtefritt. Det vil si at rettigheter og heftelser som er knyttet til arealet som overføres ikke vil bli overført sammen med arealene. Derfor er det viktig at rettighetshavere blir varslet av grunneieren, slik at de kan møte ved en oppmålingsforretning for å ta vare på sine interesser. Det skal ikke skrives skjøte for areal som grensejusteres.

GEBYRER

Dersom saken skal behandles etter matrikkelloven vil det kun bli avkrevd oppmålingsgebyr, og ikke saksbehandlingsgebyr.

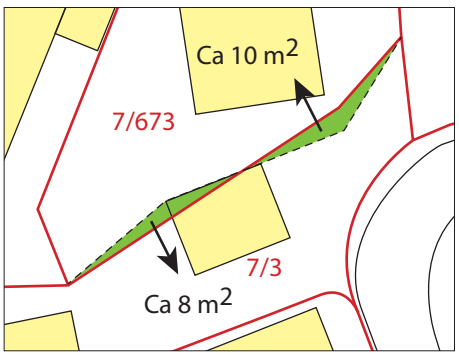


Fig. 9 grensejustering. Utsnitt av kart i målestokk 1:500. De omsøkte arealene er avmerket med grønt og nødvendig tekst er påført.