



Arkivsak-dok. DELE-26/00185-10
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	16.06.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om godkjenning tomteinndeling av tomt nr. 2 til to nærings-tomter og tilleggs parsell til nabotomt, ved oppretting av to grunneiendommer 0,14 daa + 0,8 daa fra 20/266, Røsseviga næringsområde 5

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk godkjenner forslag til tomteinndeling og gir tillatelse til tiltak for fradeling av to grunneiendommer på 0,14 daa og 0,8 daa, fra gnr. 20 bnr. 266, Røsseviga næringsområde 5.

Vilkår:

1. Straks parsell 0,14 daa er opprettet skal denne sammenslås med bnr. 309.
2. Rettigheter til friskt for bestående avkjørsel skal tinglyses over ny parsell 0,8 daa.
3. Ny avkjørsel godkjennes på vilkår i teknisk drift sin uttalelse av 27.05.2026.

Hjemmel for vedtak er plan- og bygningsloven (pbl.) 20-4 jf. 20-1 (m), reguleringsbestemmelse § 4.3 og veglova § 40 jf. pbl. § 29-4. Begrunnelsen følger av saksfremlegget.

Vedlegg

Situasjonsplan med Forslag utnyttelse av tomt Røssevika -26.05.26
Situasjonsplan mottatt 11.05.26
Søknad om fradeling av areal fra 20/266 for opprettelse av ny næringstomt samt fradeling av parsell som tilleggsareal til 20/309
Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring
Dispensasjonssøknad

Saken kort fortalt

Det er søkt om deling av tomt nr. 2 i plan for «Røsseviga mve». Planbestemmelsene hjemler fravik for tomteinndeling. Vi foreslår at utvalget godkjenner endret inndeling i medhold av planbestemmelse 4.3 «(...) Endret inndeling godkjennes av kommunen.» uten behov for dispensasjon.

Det vil da opprettes to nye grunneiendommer fra gnr. 20, bnr. 266 (reg. tomt nr. 2).

Den nye eiendommen på 0,8 daa vil bli en ny selvstendig næringstomt, med ny avkjørsel.

Den nye eiendommen på 0,14 daa, skal straks sammenslås nabotomten, gnr. 20, bnr. 309.

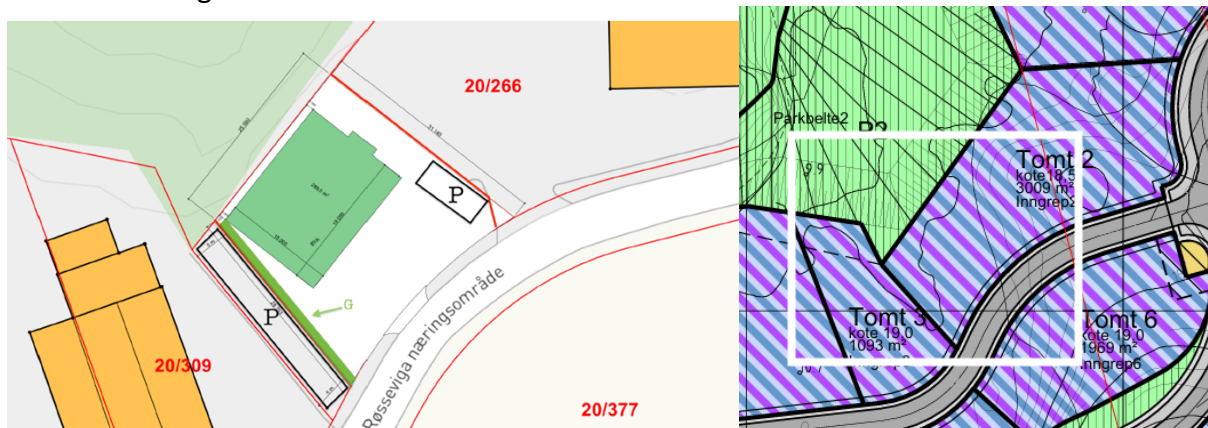
Restarealet til gnr. 20, bnr. 266 vil bestå som eksisterende næringstomt med restareal på 2,06 daa og eksisterende avkjørsel nær/i ny grense. Frisikt må sikres varig med vilkår om tinglysning over ny nabotomt (0,8 daa). Alternativ kan det kreves annen inndeling, eller justering av avkjørsel.

En godkjenning vil være skjønnsmessig – saken fremlegges derfor for utvalget til avgjørelse.

Bakgrunn

Søknaden gjelder: godkjenning av tomteinndeling, oppretting av to grunneiendommer fra gnr. 20, bnr. 266, Røsseviga næringsområde 5 og avkjørsel til den nye næringstomten.

Tomteinndeling er vist slik:



Til venstre er søkers forslag av 26.05.26. Til høyre er utsnittet indikert på reguleringsplankartet.

Søknaden om oppretting av to nye grunneiendommer, en som tilleggsparsell, og en som ny næringstomt er vist slik:



Omsøkt ny grunneiendom som tilleggsparsell, er opplyst å ha et areal på 0,14 daa. Denne fradeles fra bnr. 266, og skal straks sammenslås med bnr. 309.

Mottakende parsell bnr. 309, ønsker denne til økt parkering. Dette fremstår fornuftig. I dag ligger overvannsledning i arealet, slik at parkering antas egnet.

Omsøkte ny grunneiendom som selvstendig næringstomt, er opplyst å ha et areal på 0,8 daa. Denne fradeles også fra bnr. 266, men opprettes som ny selvstendig næringstomt.

I skisseforslag er avkjørsel, parkering og plassering av ny bygningsmasse vist. Ny bygningsmasse vil betinge egen søknad og avklaring mot grense. Skissen sitt konsept fremstår som egnet.

Restarealet på bnr. 266 vil gjenstå med omkring 2.06 daa. Ut fra flyfoto datert 2023 fremstår størrelsen i tråd med planens behov og tomtens bebyggelse. Restarealet vil derfor fortsatt være egnet til sitt formål.



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke angitt med formål, men gitt hensynsone H130-1 og H910-15 i kommunedelplanen. I gjeldende reguleringsplan for «Røssevika mve» er tiltaksstedet regulert til kombinerte formål «forretning/kontor/industri» med nærmere bestemmelser. Tiltaket er omsøkt med dispensasjon. Administrasjonen anbefaler at saken i stedet behandles uten dispensasjon, ved at tiltaket godkjennes med hjemmel i reguleringsplanens bestemmelse § 4.3 (gjengitt nedenfor).

4.3. Inndeling i tomter:

Innenfor området skal inndeling i tomter i hovedsak skje slik planen viser. Når det er behov for det, kan imidlertid inndelingen være annerledes, både ved ny inndeling innenfor det enkelte område, og ved sammenslåing av tomter, alt etter den enkelte bedrifts behov. Tomtene skal ha mest mulig regelmessig/ rektangulær form. Endret inndeling godkjennes av kommunen.

4.5. Den ubebygde delen av tomta:

Sammen med søknad om byggetillatelse, skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, omriss av fremtidig bebyggelse, beplantning, vegger, gangveger, parkeringsareal og gjerder. Inngjerding/sikring av høye fjellskjæringer skal vises særskilt.

Avkjørsel fra kommunal veg skal vises med stigning og kurvatur.

Hver bedrift skal på egen grunn vise parkeringsplasser tilsvarende en parkeringsplass pr. 200 m² BRA (Bruksareal) lager, en parkeringsplass pr. 100 m² BRA for industri, 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA kontorer, 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA for forretning.

Hvis tomteinndelingen godkjennes, er tiltaket i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling jf. pbl. § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.

Plassering av tiltaket (grensen):

Kommunen kan slutte seg til plasseringen av grense, men frisiktsone til avkjørsel bør sikres. Vilkår foreslås.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Planen har krav til parkering og manøvrering som (også) må vises hvordan løst i den enkelte fremtidige byggesak. En akseptabel plan for dette er vist i delesøknad.

Veibilde 2025 mot ny tomt 0,8 daa, viser at området er flatt. Del av bestående (dagens) avkjørsel i forgrunnen. Utsnitt under:



Avkjørsel godkjennes med hjemmel i plan og ut fra de forutsetninger som går frem av teknisk drift sin uttalelse av 27.05.2026 til kart av 26.05.2026, herunder vegnormalen.

Utsnitt kart t.h.



Uttalelsen siteres under:

«Uttalelse som veimyndighet

Farsund kommune som veimyndighet har vurdert saken og har ingen merknader til omsøkt fradeling og tilhørende avkjørselsløsning.

Det legges til grunn at det etableres én ny avkjørsel til den midtre næringstomten, mens eksisterende avkjørsel til resterende eiendom videreføres. Dette er i tråd med veinormalens prinsipp om at det normalt tillates én avkjørsel per eiendom.

Ny avkjørsel skal opparbeides i henhold til gjeldende veinormal for Farsund kommune, herunder krav til utforming, bredde, stigningsforhold og plassering. Avkjørselen skal utformes mest mulig

vinkelrett på kommunal vei og tilpasses slik at trafiksikkerhet og fremkommelighet ivaretas. For næringsarealer kan avkjørsel ha en bredde på inntil 10 meter ved eiendomsgrense, og må dimensjoneres for aktuell bruk, herunder trafikk med tyngre kjøretøy.

Det forutsettes videre at avkjørselen dimensjoneres i tråd med forventet trafikk til næringstomten, og at det etableres tilstrekkelig snu- og manøvreringsareal på egen grunn slik at rygging ut i offentlig vei unngås.

Krav til friskt skal oppfylles i henhold til veinormalens bestemmelser. Dette innebærer at nødvendige frisktsoner etableres og holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå, for å sikre gode trafiksikkerhetsforhold.

Overvann fra tomt og avkjørsel skal håndteres på egen grunn, og må ikke ledes ut på kommunal vei.

Uttalelsen er gitt på bakgrunn av foreliggende opplysninger og vedlagt situasjonsplan.»

Kartet av 26.05.2026 er en skisseplan. Denne godkjenningen (her) vil ikke være til hinder for søknad om godkjenning av endret utforming av avkjørsel. Godkjenningen (her) løser lovens vilkår om at en tomt skal være sikret adkomst før deletillatelse kan gis.

Vann, avløp og overvann:

Fremtidige bygninger på eiendommen skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg. Det vil da tilkomme tilkoplingsgebyr. Regler om overvann er bestemt i pbl. § 28-10, i plan og til avkjørsel.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken anses tilstrekkelig opplyst og betinger ikke samordning.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Tiltaksanalysen viser ikke treff.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert av byggesak mot tiltak og tiltaksanalyse jf. § 7. Området er registrert som grus og pukk jf. NGU. Det er vist grøntareal som skal kunne etableres ved bebyggelse av tomt. Tiltaket medfører en oppdeling av regulert tomt. Prinsippene i nml. § 7 er etter vår vurdering ivaretatt.

Kulturminner i bakken:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Informasjon

Utpeking av landmåler:

Vi utpeker landmåler Stanley Larsen i Lister Oppmåling.

Saken går nå til landmåler for gjennomføring:

Saken oversendes med dette brev også til Lister oppmåling v/Stanley Larsen som vil forestå oppmålingsforretningen etter rammeavtalen med Farsund kommune.

Bortfall av tillatelse

Tillatelse faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, [pbl. § 21-9](#).

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Gebyrer og avgifter

Teknisk forvaltning vil ettersende faktura for kun saksbehandling av søknaden etter pbl. Gebyret beregnes da slik ut fra vedtatt betalingsregulativ for 2026:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av delesøknad	1.1.13	4 547
Mangelfull søknad/suppleringsrunder	5.2	0
Sum kun pbl. behandling (ikke jordlov eller matrikkelloven):		4 547, -

Landmåler vil sende egen faktura for oppmåling. Gebyret beregnes ut fra parsellens størrelse og søknadsform etter vedtatt regulativ. Gebyrets størrelse finnes under overskrift «Gebyrer i henhold til matrikkelloven» - på denne lenken: [Deling av eiendom - Farsund kommune](#)

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for barn og unge

Ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon

Foreslått skisseplan viser etter vårt syn at planens hensyn er løst. Delsøknaden er i tråd med krav. Tomtedeling anbefales derfor godkjent og delsøknaden skal i så fall innvilges.