



Porsgrunn kommune

Byggesak

Lokalkontoret As
Svein Serkan Erdogan
c/o Erlend Røsseland Klee Bygdavegen 165
5652 ÅRLAND

Deres ref.

Vår ref.

25/13804 - 5

Dato

03.03.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
154/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon - Innvilget - Gbnr. 81/137, Skipsbakken 31 - Badstue

Det gis dispensasjon fra formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 for oppføring av badstue som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 9180,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Baard Gonsholt
avdelingsleder

Mariann Stubberød
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

714705080
05
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Lokalkontoret As c/o Erlend Røsseland Klette søkte, på vegne av tiltakshaver Ytreland Holding As, den 27.11.2025 om dispensasjon for oppføring av badstue.

Søker skriver følgende:

«Tiltaket vil bidra til helsefremmende aktivitet, sosialt samvær og økt helårsbruk av kystsonen. Badstuen er et lavt, skånsomt og reversibelt tiltak som ikke reduserer bokvalitet, naturmangfold eller tilgjengelighet til sjøen.

Formålet er å gi innbyggerne et tilgjengelig og inkluderende tilbud i tråd med kommunens mål om folkehelse og levende nærmiljø.

Tiltaket vurderes å ha vesentlig større fordeler enn ulemper, og anses å være i samsvar med plan- og bygningslovens §19-2, hvor hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3, jf. pbl. § 19-1 annet punktum. Det foreligger merknad fra Boligsameiet Øya Brevik, som skriver følgende:

«Boligsameiet Øya Brevik stiller seg positive til prefabrikert badstue på toppen av eksisterende molo ved Skipsbakken i Brevik.

Som et tilbud til beboere både i kommunen og omliggende områder må det også utredes hvor brukerne skal sette fra seg bilen som de kommer med. Dette må også innebære plasser for handikappede som kommer.

Parkering er et stadig og gjentagende problem for våre private plasser og garasjer i og rundt sameiet vårt.»

Søker svarer følgende på merknaden:

«Tiltaket innebærer en prefabrikert badstue med tidsstyrt drift og faste bookinger. Det er lagt inn pauser mellom hver økt for å sikre naturlig utskifting av brukere, noe som gir svært begrenset trafikk og minimal belastning på området's parkeringskapasitet. Erfaring fra tilsvarende anlegg viser at hovedsesongen for badstuebruk er vinterhalvåret, når presset på eksisterende parkeringsplasser normalt er lavt. Brukere vil i tillegg oppfordres til å gå eller sykle, og dette omtales også i søknaden.

I dialog med Brevik Båtforening er det bekreftet at området kjent som «Banken», kan benyttes til parkering for badstuebrukere. Dette er offentlige parkeringsplasser driftet av Youpark, der er det og tilgjengelig HC-parkering, og i tillegg finnes det gratis parkeringsplasser ved Rådhuset som supplerer kapasiteten i området. Det er viktig å påpeke at høysesongen for badstuen er vinteren, når båtforeningen har lite aktivitet og det generelt er god tilgjengelighet på parkering. På samme måte har båtforeningen sin travleste periode om sommeren, mens badstuen tradisjonelt har langt færre brukere. Denne sesongmessige motsyklusen bidrar til at den samlede belastningen på parkeringsarealene holdes på et lavt nivå gjennom året.»

Velforeningen i Brevik har tidligere søkt og fått godkjent oppføring av brygge som er vist plassert der den omsøkte badstuen nå søkes oppført. Velforeningen har uttalt at de er positive til oppføring av badstuen.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel av 13.06.2019 avsatt til boligformål med hensynssone for kulturmiljø samt faresone for flom.

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel fremkommer av pbl. § 11-6. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med boligformålet i kommuneplanens arealdel. Tillatelse krever følgelig dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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

Hensynet bak boligformålet er å sikre arealer til boligbygging på en planlagt og bærekraftig måte.

Området der badstuen ønskes plassert fungerer i dag som en molo og kommunen mener det ikke er realistisk å bruke området til boligbygging. Det kan tenkes at området er avsatt til boligbebyggelse da bruken er tilknyttet boligbebyggelsen ellers i området. Siden det er regulert et parkområde mellom den regulerte boligbebyggelsen og det uregulerte området, mener kommunen at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det kreves i tillegg at fordelene veies opp mot ulempene. Det er i første rekke samfunnsmessige fordeler av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter, det er snakk om i denne sammenheng.

Kommunen kan ikke se at tiltaket har noen vesentlige ulemper i og med at området ikke er egnet for bolig slik det fremgår i dag. Siden det i dette tilfellet ikke fremkommer ulemper av betydning, mener kommunen at det er grunn til å stille lavere krav til de fordeler dispensasjonen må innebære.

Fordelene ved tiltaket er at det blir opprettet et tilbud som kan benyttes av allmenheten. Bruk av badstue kan styrke helse, trivsel og attraktivitet for området.

Kommunen mener at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Det vurderes at nabomerknaden er tilfredsstillende svart ut av ansvarlig søker.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra boligformålet i kommuneplanens arealdel anses oppfylt.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Søknad om byggetillatelse vil bli behandlet i eget vedtak.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 a. Grunnggebyr (elektronisk)	765	1	765	
3.8 d. Dispensasjon i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	16830	0,5	8415	Reduksjon pga. overskredet saksbehandlingstid

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/>

Klage

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi

Boligsameiet Øya Brevik	c/o Bjørn Fuglset Skipsbakken 32B	3950	Brevik
Brevik Velforening	c/o Susanne Ekman Havnegata 9	3950	Brevik
Ytreland Holding As	Hesteskoen 13	3924	PORSGRUNN

Vedlegg

Forvaltningsloven Orientering om klageadgang