



Porsgrunn kommune

Byggesak

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Marie Bang Synnes
Storgata 159
3915 PORSGRUNN

Deres ref.
AR697115199

Vår ref.
25/10287 - 20

Dato
20.03.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
209/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon innvilget - Gbnr. 35/333, Blåbæråsen - Oppføring av markterrasse

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2, ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankartet, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 annet ledd, for oppføring av markterrasse, som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 9.500, -.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Baard Gonsholt
avdelingsleder

Bente Sjøberg
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 Børve Borchsenius Arkitekter AS søkte, på vegne av tiltakshaver Seivall Panorama As, den 18.03.2026 om dispensasjon for oppføring/utvidelse av markterrasse.

I forbindelse med søknad om ferdigattest viser landskapsplan/situasjonsplan at markterrassen er utvidet i forhold til gitt tillatelse. Markterrassen er rettet ut og utvidet utenfor regulert byggegrense mot vest og mot øst. Det søkes om dispensasjon/formalisering av endret tiltak. Markterrassen etableres med høyde ca. 20 cm over terreng. Minste avstand mellom eiendomsgrense og markterrasse mot vest er 3,06 meter. Mot øst er markterrasse 1,71 meter fra eiendomsgrense, men kun 0,5 meter utenfor byggegrense. Grunneier av naboeiendommen har gitt samtykke til at ny fritidsbolig kan oppføres nærmere enn 4 meter fra felles grense.

Søker mener tiltaket ikke tilsidesetter bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fordi markterrassen er plassert på bakkeplan og ligger innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse. Terrassen er ikke synlig for naboer eller fra sjø. Allmennhetens interesser og landskapsvirkning vurderes og ikke bli berørt av tiltaket.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3, jf. pbl. § 19-1 annet punktum. Det foreligger samtykke fra nabo.

Det ble i vedtak datert 16.09.2025 i sak 601/25 gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig. Det ble søkt om endret plassering av fritidsboligen og det ble i vedtak datert 29.09.2025 i sak 635/25, gitt dispensasjon for plassering av fritidsboligen utenfor regulert byggegrense mot veg.

Det ble i vedtak datert 29.09.2025 i sak 637/25 gitt tillatelse til endret plassering.

Planstatus

Området er i reguleringsplan for Blåbæråsen hytteområde av 16.06.2022 regulert til fritidsbebyggelse.

Jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2 skal ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrense angitt på plankartet.

Rettsvirkningene av reguleringsplanen framgår av pbl. § 12-4. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Kommunen skal etter naturmangfoldloven § 7 vurdere søknaden etter prinsippene i §§ 8 til 12.

Vi har gjennomgått Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken.

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter, eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kommunen anser at tiltaket ikke kommer i konflikt med forhold som naturmangfoldloven skal ivareta.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med pkt. 3.1.2 i reguleringsbestemmelsene for Blåbæråsen. 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 med byggegrense i reguleringsplan er å gi forutsigbarhet for naboer og omgivelsene om hvor fritidsboligen plasseres på eiendommen. Byggegrense i planen sikrer nødvendig avstand til grenser. Det foreligger samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 meter. Kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir berørt, fordi eiendommen har formål fritidsbebyggelse ut til eiendomsgrense, slik at utvidelse av markterrassen ikke berører annet formål. Markterrassen ligger nede på bakken og vil ikke hindre allmennhetens friluftsinnteresser eller bli synlig for naboer eller fra sjøen.

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.

Siden det i dette tilfellet ikke fremkommer ulemper av betydning, mener kommunen at det er grunn til å stille lavere krav til de fordelene dispensasjonen må innebære. Det er kun små deler av markterrassen som blir liggende utenfor regulert byggegrense. Kommunen mener at det kan legges avgjørende vekt på den objektive fordel, at endret markterrasse gir en bedret situasjon for utearealer i direkte tilknytning til fritidsboligen. Markterrassen oppgis å ha en høyde på 20 cm og vil dermed ikke øke eiendommen totale BYA.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2 anses oppfylt.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Tiltaket er unntatt søknadsplikt etter byggesaksreglene, jf. pbl. § 20-5 e og SAK § 4-1 f. Dette innebærer at tiltaket kan påbegynnes uten ytterligere behandling fra kommunens side.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.21 a. Dispensasjon for tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	9500	1	9500	

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 til

Seivall Panorama As

Tormod Gjestlands veg 3936
16

Porsgrunn

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf