



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Porsgrunn Kommune Bygg- Og Eiendomsdrift  
Simen Rogstad  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.

Dato

25/14640 - 6

04.03.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
155/26	Utvalg for miljø og byutvikling

## Tillatelse - Gbnr. 81/169, Kirkevegen 3 - Opprettelse av grunneiendom som tilleggsareal til gbnr. 81/3

Det gis tillatelse til opprettelse av grunneiendom som tilleggsareal til gbnr. 81/3 som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3, er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 12240,-.

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.**

### Vilkår:

- Den nye grunneiendommen skal sammenføres med gbnr. 81/3, jf. pbl. § 21-4.
- Rettigheter til legging og vedlikehold av VA ledninger må tinglyses samtidig med tinglysing av ny grunneiendom, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Med hilsen

Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

Dag Harald Leerstang  
Ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg  
Orientering om klageadgang.pdf

#### Postadresse

Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

#### Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

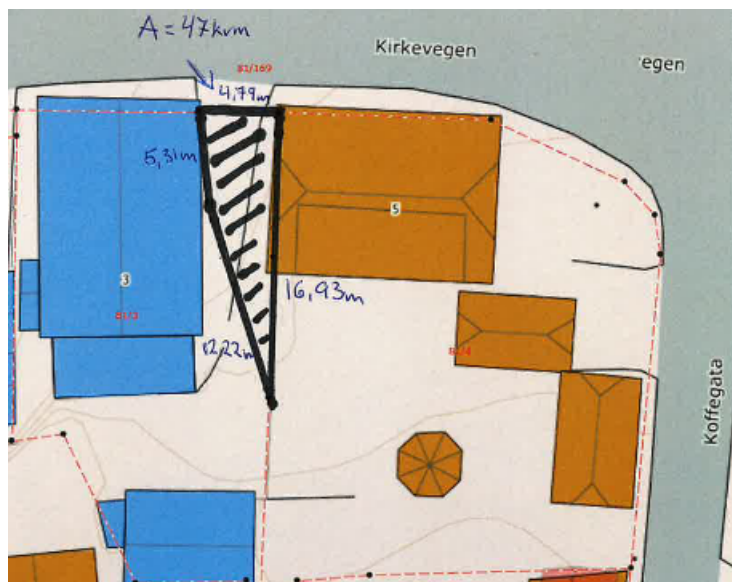
Bankgiro:

714705080  
05  
Org.nr.: 939991034

## Saksopplysninger

Tiltakshaver Porsgrunn Kommune Bygg- og Eiendomsdrift søkte, den 23.12.2025, om tillatelse til opprettelse av grunneiendom som tilleggsareal til gbnr. 81/3.

Tiltaket gjelder fradeling av skravert tilleggsareal som vist under:



Søknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger merknader i saken fra gbnr. 81/4. Merknaden er følgende:

*«Vi ønsker med dette å fremme en klage på den foreslåtte fradelingen av markert areal. Bakgrunnen for klagen er at fradelingen vil medføre at vi i Kirkevegen 5 ikke vil ha tilstrekkelig tilgjengelig areal igjen. Slik fradelingen nå er foreslått, vil arealgrensen gå helt inntil husveggen vår.*

*Dette vil kunne skape utfordringer knyttet til nødvendig vedlikehold av boligen, samt bruk og plassering av søppelkasser, som står inntil husveggen på dette området. For å sikre forsvarlig adkomst og bruk av egen eiendom, har vi behov for at cirka 1 meter av dette arealet ikke fradeles.»*

## Planstatus

Området er etter en mindre planendring i reguleringsplan 804 for Øya i Brevik, av 26.08.2025, omregulert fra nærings- til boligformål, innenfor hensynssone for bevaring av bygninger.

## Vurdering

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav m.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav d.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Kommunalteknikk godkjenner salget av arealet under følgende forutsetninger:

- «1. Det må tinglyses en avtale som sikrer Porsgrunn kommune evigvarende rett til å anlegge, inspisere, vedlikeholde, reparere og fornye ledningsanlegg på eiendommen.  
2. Det kan ikke oppføres noen konstruksjoner, inkludert murer o.l., da dette vil hindre oppfyllelse av nødvendige avstandskrav.»

Plan- og Miljøavdelingen har følgende kommentar til søknaden:

«Et salg av kommunalt areal som vist på skisse (del av gbnr. 81/169) er ok for planavdelingen. Arealet som søkes kjøpt har ingen videre forbindelse til bakenforliggende vegnett, og har preg av å være privat. Planavdelingen kan derfor ikke se hvordan allmennhetens interesser blir tilsidesatt av et ev. salg.»

Det er stilt vilkår om sammenføring av eiendommene i etterkant, samt tinglysing av rettigheter for legging og vedlikehold av de offentlige VA ledningene som går over omsøkt areal. Tiltaket er for øvrig vurdert til å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivingen.

Tiltakshaver Porsgrunn kommune v/Bygg- og Eiendomsdrift, svarer følgende på nabomerknadene:

«Vi har lest og vurdert naboens merknader, men ønsker fortsatt å fradele slik det fremgår i søknaden. Eier av Kirkevegen 3 er tilbudt å kjøpe hele arealet, og dette ønsker vi fortsatt å gjennomføre. I utgangspunktet mener vi at vedlikehold av egen bolig ikke er et kommunalt ansvar, og naboen har muligheten til å inngå avtaler med Kirkevegen 3 for å vedlikeholde egen bolig.»

Siden omsøkt areal er atkomsten inn til gbnr. 81/3 og boligene der, så mener byggesaksavdelingen at det ikke er naturlig at gbnr. 81/4 trenger å eie deler av arealet. De har inngangspartiet sitt direkte ut mot Kirkevegen, samt avkjørsel inn fra Koffegata og her har de også mulighet for oppstillingsplass for søppelkasser dersom de ikke får avtalt noe annet med eierne av gbnr. 81/3.

Når det gjelder vedlikeholds mulighet av boligen på gbnr. 81/4 mot gbnr. 81/3 har naboene et poeng, men siden denne type avtale partene imellom er av privatrettslig karakter har ikke byggesaksavdelingen mulighet til annet enn å oppfordre partene til å inngå en avtale, slik at man kan unngå eventuelle problemer rundt dette i fremtiden.

Vedtak framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

### **Gebyr**

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 b. Grunnggebyr (papir og epost)	1530	1	1530	

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.5 d. Opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 m	10710	1	10710	

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

Geir Ravn Aasoldsen	Nygata 5	3950	BREVIK
Heidi Aasheim Baugerød	Kirkevegen 5	3950	BREVIK
Kommunalteknikk			
Nikolai Kolstad Myhren	Kirkevegen 5	3950	BREVIK