



Porsgrunn kommune

Byggesak

Vårdal Arkitekter AS
Korniveien 1
3157 BARKÅKER

Deres ref.	Vår ref.	Dato
AR727723306	26/3100 - 2	26.03.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
230/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Innvilget dispensasjon - Gbnr. 69/155, Skoglivegen 29 - Tilbygg bolig og endre takvinkel på garasje

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene pkt. 3 - utnyttelsesgrad og pkt. 5a – takvinkel garasje, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 annet ledd for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig samt endring av tak på eksisterende garasje, som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 15.200,-.

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 Vårdal Arkitekter AS søkte, på vegne av tiltakshaver Lars Vegard Haukelidsæter, den 13.03.2026 om dispensasjon for oppføring av tilbygg bolig samt endring av tak på garasje.

Tiltaket gjelder videreutvikling av eksisterende bolig. Det har innledningsvis vært vurdert et påbygg, men etter dialog med kommunen er tilbygg til bolig vurdert som mer hensynsfullt, både planmessig og i forhold til naboer. Ved å velge tilbygg, beholdes dagens hoved høyde på boligen. Reguleringsplanen for området er fra 1959, og er utarbeidet etter helt andre forutsetninger enn dagen arealpolitikk. Begrensning på 120 m² for bolighuset fremstår i dag som svært lav, sammenlignet med dagens boligstandard og planpraksis. Gjeldende kommuneplan tillater 30% BYA, som ansees som en mer oppdatert og balansert utnyttelsesgrad. Det planlagte tiltaket holder seg innenfor denne rammen. Flere eiendommen innenfor samme området har en utnyttingsgrad som overstiger reguleringsplanens opprinnelige begrensninger. Området har over tid vært gjenstand for utvikling og tilpasning til dagens boligbehov.

Garasjen endres fra saltak til flatt tak. Dette gir en lavere og mer dempet bygningsform og gjør at garasjen fremstår mindre dominerende, samt gir en bedre arkitektonisk sammenheng med boligen. Gesimshøyden på eksisterende garasje overskrider allerede bestemmelsen, pga. eksisterende terrengforhold. Endret garasje blir lavere og medfører derfor ikke negative konsekvenser for naboer.

Det søkes om unntak fra TEK17. Omsøkte tilbygg oppføres i henhold til gjeldende forskrift. Den eksisterende delen av boligen berøres i begrenset grad av tiltaket. Å oppgradere eksisterende bygningskropp til fullt TEK17-nivå innebærer betydelige bygningsmessige arbeider og svært høye kostnader.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3, jf. pbl. § 19-1 annet punktum. Det foreligger en merknad i saken.

Nabomerknaden går på tap av utsikt. Den aktuelle naboeiendommen ligger på motsatt side av vegen og med relativt god avstand til tiltaket. Ved å velge tilbygg fremfor påbygg vil tiltaket i mindre grad påvirke omkringliggende eiendommer. Tiltaket vurderes derfor som relativt skånsomt og medfører etter søkers vurdering ikke større ulemper enn det som normalt må påregnes i etablert boligområde.

Planstatus

Området er i reguleringsplan for Skoglia m.m. av 23.12.1959 regulert til boligformål.

Jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 3 skal våningshusets størrelse ikke overstige 120 m².
Jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 5a skal garasje ikke overstige 35 m² og ha saltak på 30 grader.

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

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene pkt. 3 og 5a. 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.

Utnyttelsesgrad:

Hensynet med reguleringsplan er å ha forutsigbarhet i hva som bygges innenfor planområdet. Siden reguleringsplanen er fra 1959, samt at det i området er åpnet opp for høyere utnyttelse, mener kommunen at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Nåværende bestemmelser i kommuneplanens arealdel legger opp til høyere utnyttelse. Jf. pkt. 2.1.1.3 skal boliger ha et minimums uteoppholdsareal på 7x9m. Gjeldende boligeiendom oppfyller dette kravet.

I forhold til nabomerknad, mener kommunen at et tilbygg, som ikke overstiger dagens høyde på eksisterende bolig, er en bedre løsning enn et eventuelt påbygg. Naboeiendommen ligger på andre siden av vegen, samt en del høyere i terrenget, og kommunen mener derfor at tiltaket ikke vesentlig blir til ulempe for nabo, utover det som normalt må påregnes i et boligområde.

Takvinkel garasje:

Takvinkel på garasje søkes endret fra saltak til flatt tak. Kommunen mener tiltaket ikke tilsidesetter bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, da endringen gir en lavere garasje, som fremstår mindre ruvende i terrenget. Det er allerede åpnet for varierende takvinkler på boliger i området.

Endringen vurderes å bli til fordel for omgivelsene, da garasjens høyde reduseres og blir mindre dominerende for naboer/gjenboere.

Unntak fra TEK17 vurderes i rammetillatelsen.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsbestemmelsene pkt. 3 og 5a anses oppfylt.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Søknad om rammetillatelse vil bli behandlet i eget vedtak.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.21 b. Dispensasjon i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	15200	1	15200	

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

Arild Haraldstad Skoglivegen 28 3940 Porsgrunn

Kommunalteknikk

Lars Vegard Haukelidsæter Skoglivegen 29 3940 Porsgrunn

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf