

# Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



**Prosjektnavn:** Vipevegen 5

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
46	344	0	0
<b>Kommune</b>	PORSGRUNN		
<b>Adresse</b>	Vipevegen 5, 3917 Porsgrunn		

### TILTAKETS ART OG BRUK

**Tiltakstype:** Bruksendring  
Endring av bygg - hovedombygging  
Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg  
Endring av bygg - utvendig - Fasade

**Næringsgruppe:** X Bolig

**Bygningstype:** Andre småhus med 3 boliger eller flere

**Formål:** Bolig

### TILTAKSHAVER

**Navn:** Tomas Vestnes  
**Telefon:** 48068721  
**E-postadresse:** tvestnes@gmail.com  
**Adresse:** Haakons gate 17, 3950 BREVIK

### ANSVARLIG SØKER

**Navn:** HJORTH ARKITEKTER AS.  
**Telefon:** 99572257  
**E-postadresse:** cbh@hjortharkitekter.no

28.01.2026 11:46:01 AR719934484

**Adresse:** Herstadveien 14, 3140 NØTTERØY  
**Organisasjonsnummer:** 927937506  
**Kontaktperson:**  
**Navn:** Christen Hjorth  
**Telefon:** 99572257  
99572257  
**E-postadresse:** cbh@hjortharkitekter.no

## VARSLING

**Er tiltaket unntatt nabovarsling?** Nei

**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?** Nei

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Oppføring av to boenheter i eksisterende bygg som tidligere har hatt næringsformål

### REDEGJØRELSE:

Det søkes om opprettelse av to boenheter i 1. etasje innenfor eksisterende bygningskropp, samt bruksendring fra næringsformål til boligformål. Planløsning i 1. etasje: Bolig 1 ca. 70,3 m<sup>2</sup>, Bolig 2 ca. 58,5 m<sup>2</sup> og felles trapperom ca. 8,2 m<sup>2</sup>. I 2. etasje videreføres eksisterende boenhet uendret; felles trapperom ca. 9,5 m<sup>2</sup>. Det søkes samtidig om godkjenning av enkelte allerede utførte, mindre fasadeendringer. Tiltaket medfører ingen økning av byggets høyde, grunnflate eller volum, og ingen terrenginngrep.

Denne søknaden gjelder primært godkjenning av allerede utført arbeid innenfor eksisterende bygningskropp. Det omsøkes ingen nye tiltak eller endringer ut over allerede utført tiltak. Hovedformålet er å få behandlet de nødvendige unntakene og dispensasjonene slik at tomta kan godkjennes som bolig.

### Eiendom, adkomst og parkering

Tiltaket omfatter hovedtomten Vipevegen 5, gnr/bnr 46/344, og tilhørende tilleggstomt gnr/bnr 46/934 (adkomst/parkering) med samme eier. Tilleggstomten ble tidligere lagt til eiendommen som kompensasjon etter at direkte avkjøring fra fylkesveg ble fjernet.

– 46/934 (Vipevegen 5 – tilkomst): adkomstvei og to parkeringsplasser.

– 46/344 (Vipevegen 5 – bebyggelse): tre boenheter (to nye), anneks og to parkeringsplasser.

Parkeringsløsningen og adkomst videreføres og organiseres på egen grunn med tilstrekkelig manøvreringsareal og siktlinjer.

### Areal- og kapasitetstall

Tomt 46/344: brutto 936 m<sup>2</sup>, netto 873,3 m<sup>2</sup>.

Tomt: 936m<sup>2</sup>

Netto tomt: 873,3m<sup>2</sup>

Minimum MUA: 50m<sup>2</sup> per boenhet, 5mx7m sammenhengende

Max tillat BYA: 40%, 349m<sup>2</sup>

Max tillat BYA: 30%, 261m<sup>2</sup> (Kommuneplan 1.1.3.2)

Eksisterende BYA: Ca 214m<sup>2</sup>

MUA: Totalt 266,5m<sup>2</sup>

Ny BYA: Parkering, 2 stykk, 36m<sup>2</sup> (2x 3mx6m)

Sum BYA: 250m<sup>2</sup>

Tomt 46/934: 157 m<sup>2</sup>.

Maks tillatt BYA 30 %: 46 m<sup>2</sup> (KPA 1.1.3.2).

Ny BYA (parkering 2 stk: 2,5×6 m og 3×6 m): 33 m<sup>2</sup>.

Sum BYA: 33 m<sup>2</sup>.

#### Eksisterende forhold og hovedløsning

Bygget vender mot fylkesveg i sør med etablert adkomst fra Vipevegen på nordsiden. Uteoppholdsareal legges på nordsiden for å sikre stille side. Del av eiendomen mot nord er regulert som friområde. Et mindre bekkeløp ligger i nord; deler av nærområdet rundt dette er angitt som aktsomhetszone for flom. Tiltaket omfatter ingen terrenginngrep ut over allerede utførte tiltak, endrer ikke avrenningsforhold og opprettholder eksisterende drenering til terreng. Tiltaket vurderes uten flomrelatert risiko for de omsøkte tiltaket.

#### Tekniske hovedpunkter

Tiltaket gjennomføres uten endringer i bærende hovedsystem. Brannsikkerhet prosjekteres etter preaksepterte ytelse for bolig med nødvendige brannskiller og rømningsforhold tilpasset antall boenheter. Lyd- og støytiltak prosjekteres i tråd med støyfaglig vurdering fra Brekke & Strand Akustikk AS (fasadetiltak/ventilasjon og evt. lokal skjerm). Tiltaket planlegges i tiltaksklasse 1, med nødvendige ansvarsretter for prosjektering/utførelse og uavhengig kontroll for våtrom.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med næringsformål (Reguleringsplan for Myrene næringsområde). Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsformål da det skal reguleres til bolig. Se vedlagt dispensasjon fra reguleringsbestemmelser. Kommuneplanens bestemmelser om bokvalitet, uteopphold og parkering legges til grunn for prosjekteringen. Byggegrense mot fylkesveg overholdes for omsøkt tiltak.

#### Dispensasjoner

Sørfasaden mot fylkesvei Vallermyrvegen er støyutsatt. Støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS dokumenterer stille side for oppholdsrom (nord) og MUA under anbefalte nivåer, og anbefaler fasadetiltak (vinduer/ventilasjon) samt alternativ støyskjerm mot sør. Vi har fått avklart med Statens vegvesen at det kan settes opp støyskjerm på egen grunn nær byggegrensen mot fylkesvegen. Likevel velger vi primært å søke unntak fra støy/fasadekravet og håndtere støy ved å prosjektere fasaden med høyere lydytelser og plassere oppholdsrom mot stille side. Høy støyskjerm tett på huset er lite ønskelig av hensyn til dagslys, adkomst og brukskvalitet. Se egen dispensasjon fra støykrav.

Det søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan (Myrene næringsområde), som i dag angir næringsformål, for å kunne bruke 1. etasje til bolig (to nye boenheter) innen eksisterende bygningskropp. Se egen dispensasjon for detaljert begrunnelse.

#### Konklusjon

Tiltaket er en skånsom bruksendring innen eksisterende bygningsmasse som gir tre tidsriktige boliger uten ytre utvidelser. Løsningen ivaretar bokvalitet, trafiksikkerhet og tekniske krav på egen tomt, og vurderes som hensiktsmessig innenfor gjeldende rammer. Redegjørelsen danner grunnlag for innsending av søknad med vedlagte tegninger og fagnotater.

# SØKNAD OM DISPENSASJON

## Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

### Beskrivelse

Reguleringsplan, Myrens næringsområde:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen Myrene næringsområde, som har arealformål næring for Vipevegen 5 (gnr/bnr 46/344). Avviket består i bruksendring av 1. etasje fra næring til bolig med etablering av to boenheter innen eksisterende bygningskropp. Det skjer ingen økning i høyde, grunnflate eller volum, og eksisterende bolig i 2. etasje videreføres uendret. Avviket er dermed funksjonelt, ikke volum- eller plasskrevende.

Kommuneplanens arealdel, støykrav:

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens støybestemmelse pkt. 1.6.3 for fasadekrav på sørfasaden der beregnet nivå overstiger grenseverdien mot trafikert vei. Krav om støyutredning og vurdering er oppfylt.

### Begrunnelse

Reguleringsplan, Myrens næringsområde:

#### Bestemmelse

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Myrene næringsområde som i dag har næringsformål, slik at eiendommen kan benyttes til boligformål.

#### Formål med bestemmelsen

Bestemmelsen angir arealformål næring, og skal tilrettelegge for forretning/kontor/industri med effektiv logistikk, hensiktsmessig adkomst og tilstrekkelig parkering, samt sikre samordnet næringsutvikling innen planområdet.

Argumentasjon for at dispensasjon kan innvilges uten at formålet tilsidesettes:

For den aktuelle eiendommen er næringsbruk i dag lite egnet og fremstår som en rest fra eldre planforutsetninger. Direkte tilknytning og synlighet mot hovedveg er bortfalt, adkomst skjer fra baksiden, og potensialet for logistikk og kundetilgang er begrenset. Omsøkt tiltak skjer innenfor eksisterende bygningsvolum uten økning i høyde eller grunnflate. Det etableres ingen nye avkjørsler, trafikkbelastningen øker ikke, og parkering/manøvrering løses på egen tomt.

#### Fordeler og ulemper ved innvilget dispensasjon

##### Fordeler:

Tiltaket gir boligtilførsel og bringer arealbruken i takt med et område som i praksis er boligpreget. Det er et skånsomt tiltak uten volumøkning eller terrenginngrep, med lavt klimaavtrykk og effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Krav til MUA og parkering oppfylles på egen grunn. Trafikk- og støybelastning forventes lavere enn ved næringsdrift; det etableres ingen nye avkjørsler, og atkomsten blir mer oversiktlig. Løsningen er i tråd med kommuneplanens mål om god bokvalitet, fortetting og effektiv arealbruk, samtidig som fasadeendringene er minimale. Det foreligger klar presedens i nærområdet for dispensasjon fra næringsformål til bolig, som underbygger godkjenning her, og tiltaket påvirker ikke gjennomføring av næringsformålet på øvrige arealer i planområdet. Tiltaket resulterer i tre selvstendige, fullverdige boenheter med moderne standard, gode planløsninger og høy bokvalitet.

##### Ulemper:

Avviket reduserer næringsarealet kun på denne tomten, og effekten er begrenset siden tomten uansett er lite egnet til næring og ikke hindrer næringsformål på øvrige arealer

#### Konklusjon

Vilkårene i pbl § 19-2 anses oppfylt: hensynene bak bestemmelsen, lovens formål og nasjonale/regional interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon fra

reguleringsplanens arealformål (næring til bolig) anbefales gitt.

Kommuneplanens arealdel, støykrav:

#### Bestemmelse

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens støybestemmelse pkt. 1.6.3 for fasadestøynivå på sørfasaden til Vipevegen 5 (gnr/bnr 46/344), som ligger i rød støysone mot fv. 32 (Vallermyrvegen).

#### Formål med bestemmelsen

Bestemmelsen skal sikre tilfredsstillende bokvalitet ved nye boliger, herunder stille side, egnet uteoppholdsareal og innendørs lydforhold i tråd med T-1442/NS 8175, og samtidig begrense etablering av støyfølsom bebyggelse i rød sone.

#### Argumentasjon for at dispensasjon kan innvilges uten at formålet tilsidesettes

Prosjektet oppfyller krav til stille side og uteoppholdsareal: MUA legges på nordsiden under anbefalt nivå, og oppholdsrom/soverom orienteres mot stille side. Innendørs lydforhold ivaretas gjennom fasadetiltak (oppgradering/utskifting av vinduer). Det er kun fasadenivået mot sør som avviker. Støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS dokumenterer forholdene og anbefalte tiltak. Vi søker per nå ikke om støyskjerm; den er kun utredet som reserve. Vegholder har gitt føringer for eventuell skjerm (plassering 1,5 m innenfor regulert vegformålgrense på egen eiendom m.m.), men primærløsningen er dispensasjon med fasadetiltak. Dette gir best dagslys, adkomst og brukskvalitet og unngår en høy skjerm tett på fasaden.

#### Fordeler og ulemper ved innvilget dispensasjon

Fordeler: God bokvalitet sikres gjennom dokumentert stille side, skjermet MUA og innendørs lydnivå via fasadetiltak. Løsningen er skånsom (ingen nye volumer/terrenginngrep), bevarer dagslys og adkomst, og utnytter eksisterende bygningsmasse. Visuelle/bruksmessige ulemper ved en nærskjerm unngås.

Ulemper: Fasadestøynivået mot sør overstiger anbefalt nivå. Ulempen begrenses ved at opphold flyttes til stille side og innendørs krav oppfylles. Dersom dispensasjon ikke gis, foreligger en avklart reserve i form av skjerm på egen grunn etter vegholders føringer.

#### Konklusjon

Hensynene bak støybestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt: stille side og MUA er dokumentert, og innendørs lydkrav ivaretas med fasadetiltak. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det bes derfor om dispensasjon fra KP pkt. 1.6.3 for fasadestøynivå på sørfasaden. Støyrapport og vegholders avklaringer vedlegges; skjerm løsning benyttes kun dersom kommunen ikke kan innvilge dispensasjon.

## Arealdisponering

### PLANSTATUS MV.

#### Gjeldende plan:

<b>Type Plan</b>	Arealdel av kommuneplan
<b>Navn på plan</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
<b>Reguleringsformål</b>	Bolig

#### Andre planer:

Type plan                      Reguleringsplan  
Navn på plan                    REGULERINGSPLAN FOR MYRENE NÆRINGSOMRÅDE BESTEMMELSER

Beregningsregel angitt i gjeldende plan      Prosent bebygd areal (%BYA)  
Grad av utnytting iht. gjeldende plan                      30 %

#### TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	936 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	62,7 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	873,3 m <sup>2</sup>

#### BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	261,99 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	214 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	0 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	36 m <sup>2</sup>
= Sum areal	250 m <sup>2</sup>

#### GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting                                      28,63 %

#### PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?                                      Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?                                      Nei

## Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)    Nei

Skred (TEK § 7-3)    Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):                                      Nei

## VANNFORSYNING

**Tilknytning** Offentlig vannverk

**Krysser vanntilførsel annens grunn?** Nei

## AVLØP

**Tilknytning** Offentlig avløpsanlegg

**Krysser avløpsanlegg annens grunn?** Nei

## OVERVANN

**Blir takvann/overvann ført til terreng?** Ja

**Finnes det avløpssystem for overvann?** Ja

## Løfteinnretninger

---

**Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?** Nei

**Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?** Nei

## Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

---

**Tiltaksklasse** 1

**Foreligger sentral godkjenning?** Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

## SIGNERT AV

---

CHRISTEN BUGGE HJORTH på vegne av HJORTH ARKITEKTER AS.

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Situasjonsplan 1\_1000.pdf  
Situasjonsplan 1\_500.pdf  
Fv. 32 - Vipevegen 5 - gbnr. 46-344 - Porsgrunn kommune - Veiledning og tilbakemelding på søknad.PDF  
Fv. 32 - Vipevegen 5 - gbnr. 46-344 - Porsgrunn kommune - Veiledning og tilbakemelding på søknad.PDF  
AKU-01 R251127 Vipevegen 5, Porsgrunn - støy - med vedlegg.pdf  
Fasade øst.pdf  
Fasade sør.pdf  
Fasade nord.pdf  
Fasade vest.pdf  
Plan 1 BRANN.pdf  
Plan 2 BRANN.pdf  
Plan 1. etg.pdf  
Plan 2. etg.pdf  
Plan kjeller BRANN.pdf  
Plan kjeller.pdf  
Snitt A-A.pdf  
Snitt C-C BRANN.pdf  
Snitt B-B.pdf  
Snitt C-C.pdf  
Dispensasjoner.pdf  
image003.png  
Tiltakshavers\_samtykke\_78fe3b34-b9b5-43fd-a65b-51cf32bddef0.pdf  
Nabosamtykke\_46\_344.pdf  
Nabosamtykke\_46\_934.pdf  
Utomhusplan 1\_200.pdf  
Kvittering-for-nabovarsel-1-20251231-0909.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO\_HJORTH ARKITEKTER AS..pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_BREKKE STRAND AKUSTIKK AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_BREKKE STRAND AKUSTIKK AS.pdf  
Nabovarsel-1-20251231-0909.pdf  
0\_344 - Vann- og avløp.pdf  
0\_VA-kart.pdf  
image002.png