



Porsgrunn kommune

Byggesak

Hjorth Arkitekter As
Christen Hjorth
Herstadveien 14
3140 Nøtterøy

Deres ref.

Vår ref.

26/1065 - 7

Dato

23.02.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
134/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon - Avslag - Gbnr. 46/344, Vipevegen 5 - etablering av to boenheter

Søknad om dispensasjon fra regulert formål forretning/kontor/industri, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4, avslås. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 17 595,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Sebastian Gruss
rådgiver

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 Hjorth Arkitekter As søkte, på vegne av tiltakshaver Tomas Vestnes, den 28.01.2026 om dispensasjon for etablering av to boenheter.

Det er ønsket å etablere 2 boenheter i første etasje. I tillegg søkes det om mindre fasadeendring.

Tiltaket er søkt om dispensasjon fra regulert formål og kommuneplanesens bestemmelse 1.6.3 støy.

Søker opplyser at eiendommen ikke anses egnet for næringsformål. Dette begrunnes med at eksisterende avkjørsel gir begrenset tilgjengelighet til tomten, noe som vil være lite hensiktsmessig for en næringsseiendom med behov for økt trafikk og vareleveranser.

Det vises videre til at området i nærområdet er boligpreget, og at det oppholder seg mange barn i området. En etablering av næringsvirksomhet vil kunne medføre økt trafikkbelastning og dermed ulemper knyttet til trafiksikkerhet og bomiljø. Bruk av eiendommen til boligformål vil etter søkers vurdering medføre vesentlig lavere trafikkmengde og dermed være bedre tilpasset områdets karakter.

Det henvises også til at planforutsetningene er av eldre dato. Tiltaket innebærer ikke økning av eksisterende bygningsvolum og forutsetter ikke etablering av ny avkjørsel.

Søker anfører at etablering av boenheter vil bidra til å styrke boligtilførelse i området, i tråd med eksisterende arealbruk og områdets boligpreg. Det opplyses at krav til parkering og minimum uteoppholdsareal (MUA) ivaretas fullt ut på egen tomt. Tiltaket vil etter søkers vurdering heller ikke vanskeliggjøre gjennomføring av planens næringsformål i området for øvrig.

Søker opplyser at tiltaket omfatter etablering av tre selvstendige og fullverdige boenheter med moderne standard, hensiktsmessige planløsninger og god bokvalitet. Etter søkers vurdering er den eneste ulempen ved tiltaket en reduksjon i regulert næringsareal. Søker anfører at denne reduksjonen er begrenset og av et slikt omfang at den ikke vesentlig vil hindre realisering av næringsformålet.

På denne bakgrunn mener søker at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak gjeldende formål, og at fordelene ved tiltaket etter søkers vurdering klart overstiger de eventuelle ulempene.

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

Planstatus

Området er i reguleringsplan for Myrene næringsområde av 18.06.2003 regulert til kombinert formål forretning/kontor/industri med hensynssone for flomfare, rød og gul støysone iht. T-1442.

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

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med regulert formål forretning/kontor/industri. 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.

Hensikten med formål er å styre en effektiv arealutnyttelse og en utvikling i tråd med overordnede planer for områdeutvikling. Formålene forretning, kontor og industri har til hensikt å sikre arealer til næringsvirksomhet og verdiskaping. De skal legge til rette for arbeidsplasser, tjenesteyting og produksjonsvirksomhet, samt bidra til en hensiktsmessig funksjonsdeling i arealplanleggingen.

Selv om gjeldende reguleringsplan er av eldre dato, er det denne som er rettslig bindende og førende for hvilken arealbruk som tillates innenfor området. Det må videre legges vekt på at kommuneplanens arealdel også avsetter området til næringsformål. Dette indikerer at det ikke foreligger overordnede planforutsetninger om omdisponering til boligformål.

Et tiltak som medfører økt boligbruk innenfor et regulert næringsområde vil etter kommunens vurdering kunne tilsidesette hensynet til fremtidig utvikling av området som næringsområde. En økning i bruken av området til boligformål vil kunne bidra til å endre områdets karakter i retning av boligbebyggelse og medføre en gradvis forskyvning av arealbruken bort fra det fastsatte næringsformålet.

Videre vil en økning av boligandelen kunne legge begrensninger på hvordan næringsområdet kan utvikles i fremtiden, ettersom det må tas økt hensyn til støy, trafikk og andre miljøbelastninger overfor flere boliger. Dette kan svekke områdets egnethet for næringsvirksomhet.

På bakgrunn av ovennevnte vurderer kommunen at tiltaket vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak den bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra.

Siden begge vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd må være oppfylt før dispensasjon kan gis, er det ikke nødvendig å ta stilling til om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.6.3. Da vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt, er det ikke tatt stilling til denne.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra regulert formål forretning/kontor/industri anses ikke oppfylt.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Vi gjør oppmerksom på at søknaden om byggetillatelse ikke vil bli behandlet, da tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 a. Grunngelyr (elektronisk)	765	1	765	
3.8 d. Dispensasjon i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	16830	1	16830	

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

Tomas Vestnes

Haakons Gate 17

3950

BREVIK

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf