

16. mars 2026

## Porsgrunn kommune – Byggesaksavdelingen

**Vedrørende:** Klage på vedtak – avslag på søknad om bruksendring til bolig

**Eiendom:** Gnr./bnr. 46/344 – Vipevegen 5

**Saksnummer:** 134/26

### Innledning

Det vises til vedtak om avslag på søknad om bruksendring til bolig på eiendommen Vipevegen 5 (gnr./bnr. 46/344).

Tiltaket gjelder etablering av to boenheter i første etasje i eksisterende bygg. Eiendommen har hatt bolig i andre etasje siden bygningen ble oppført, og tiltaket innebærer derfor i realiteten en videreføring og tilpasning av eksisterende boligbruk i bygget. Tiltaket innebærer ingen utvidelse av bygningsvolum eller økning i bebygd areal, og representerer i hovedsak en intern bruksendring innenfor eksisterende bygningsmasse.

På vegne av tiltakshaver fremmes det med dette klage på vedtaket. Det bes om at saken vurderes på nytt i lys av de faktiske forholdene på stedet, tidligere praksis innen planområdet og kravene til konkret vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2.

### Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Ved dispensasjonsvurderinger etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal det foretas en konkret vurdering av om hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig

tilsidesatt, samt en avveining av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

I vedtaket vises det generelt til at bolig i næringsområde kan begrense fremtidig næringsutvikling. Det fremgår imidlertid ikke hvilken konkret næringsutvikling som eventuelt vil bli vanskeliggjort i dette tilfellet, eller hvilken rolle den aktuelle eiendommen spiller i en næringsstruktur i området.

Tiltaket gjelder en begrenset bruksendring i et eksisterende bygg, uten volumøkning eller strukturelle endringer. Eiendommen ligger i en sammenhengende rekke av boliger langs Vipevegen, og bygningen har allerede bolig i andre etasje.

Uten en konkret redegjørelse for hvilke planhensyn som faktisk blir vesentlig tilsidesatt, fremstår vurderingen som generell og lite stedsspesifikk.

### **Områdets faktiske karakter**

Situasjonskartet som vedlegges viser tydelig hvordan eiendommen er plassert i en sammenhengende boligrekke langs Vipevegen.

I umiddelbar nærhet ligger barnehage, barneskole, videregående skole og campus for Universitetet i Sørøst-Norge. Området fremstår derfor i praksis som et bolig- og skoleområde med betydelig ferdsel av barn og ungdom.

Naboene i området har også avgitt en signert uttalelse hvor de beskriver at denne delen av Vipevegen i dag fremstår som et boligområde, og at det ikke finnes næringsvirksomhet med innkjøring via denne delen av gaten. De peker videre på at næringsvirksomhet på eiendommen vil kunne medføre økt trafikk, varelevering og støy i et område med mange myke trafikanter.

Etter naboenes vurdering vil boligbruk harmonere best med områdets faktiske karakter og bruk.

### **Utvikling i området siden reguleringsplanen ble vedtatt**

Reguleringsplanen for Myrene næringsområde ble vedtatt i 2003. Etter mer enn 20 år fremstår det som begrenset utvikling av næringsvirksomhet i den aktuelle delen av planområdet. Den aktuelle delen av Vipevegen fremstår i dag fortsatt hovedsakelig som et boligområde.

Det er heller ikke registrert at eksisterende boliger i denne rekken har blitt omgjort til næringsbygg i perioden siden reguleringsplanen ble vedtatt. Tvert imot viser byggesakspraksis i området at kommunen i flere tilfeller har godkjent etablering av nye boenheter eller utvidelse av boligfunksjoner innenfor samme reguleringsområde.

Dette gjelder blant annet vedtak om opprettelse av ny boenhet på eiendommen Vipevegen 3, samt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen Vipevegen 15.

Når utviklingen over tid ikke har gått i retning av etablering av næringsvirksomhet i denne delen av området, men snarere opprettholdelse og utvidelse av boligbruk, er dette et relevant moment i vurderingen av hva som er en realistisk og hensiktsmessig arealbruk.

Dersom kommunen legger til grunn en streng håndheving av reguleringsformålet i denne saken, bør det også redegjøres for hvordan dette samsvarer med tidligere vedtak og praksis innenfor samme reguleringsområde.

### **Adkomstforhold og eiendommens egnethet for næring**

Tiltakshaver har i forbindelse med saken vært i kontakt med etterkommere av tidligere eiere av eiendommen. Ifølge opplysninger derfra ble bygningen opprinnelig oppført og brukt til kafé/kafeteria.

På et senere tidspunkt ble trafikkstrukturen i området endret i forbindelse med utviklingen av fylkesveien. Den opprinnelige adkomsten fra Vallermyrvegen ble da fjernet, og det ble i stedet etablert en adkomst fra baksiden av eiendommen.

Ifølge tidligere eiere førte bortfall av direkte adkomst og eksponering mot hovedveien til at grunnlaget for næringsdriften forsvant.

Dersom det legges til grunn at eiendommen i dag skal opprettholde et næringsformål, må også de endrede rammebetingelsene for eiendommen tas i betraktning. Når direkte adkomst fra hovedvei tidligere er fjernet gjennom offentlige tiltak, har dette en klar betydning for eiendommens egnethet til næringsvirksomhet.

I en slik situasjon fremstår det lite konsekvent å legge avgjørende vekt på regulert næringsformål alene, uten samtidig å vurdere hvordan de faktiske forutsetningene for næringsdrift på eiendommen har blitt endret.

### **Reguleringens gjennomførbarhet**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Myrene næringsområde med formål Forretning/Kontor/Industri.

Sett i lys av den faktiske situasjonen i området fremstår det imidlertid som vanskelig å se hvordan dette reguleringsformålet i praksis skal kunne gjennomføres i denne delen av planområdet.

Langs den aktuelle delen av Vipevegen ligger det en sammenhengende rekke av boliger. For at reguleringsformålet fullt ut skal realiseres, vil det i praksis forutsette at en større andel av disse boligene over tid omgjøres til næringsbygg.

Dette fremstår lite sannsynlig, særlig sett i lys av at området mangler direkte adkomst fra hovedveien og i dag fremstår som en boligstruktur med skole og barnehage i umiddelbar nærhet.

I en slik situasjon er dispensasjoner nettopp ment å håndtere enkelttilfeller hvor reguleringsformålet ikke fullt ut samsvarer med områdets faktiske utvikling.

### **Kommunens tidligere praksis**

Gjennom innsyn i byggesaker i området er det identifisert vedtak som viser at kommunen tidligere har tillatt boligrelatert bruk innenfor reguleringsplanen for Myrene næringsområde.

Et særlig relevant eksempel er eiendommen Vipevegen 3 (gnr./bnr. 46/345), hvor kommunen har gitt tillatelse til opprettelse av ny boenhet i eksisterende enebolig til tross for at eiendommen er regulert til formål Forretning/Kontor/Industri.

Det foreligger også sak på Vipevegen 15 hvor kommunen har gitt rammetillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Disse vedtakene viser at boligrelatert bruk tidligere er akseptert innenfor samme reguleringsområde.

Forvaltningen er bundet av prinsipper om saklighet og likebehandling.

### **Samlet vurdering – fordeler og ulemper**

Plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at fordelene ved en dispensasjon skal være klart større enn ulempene. I denne saken fremstår fordelene og ulempene som følger:

#### **Fordeler**

- To nye boliger etableres i eksisterende bygg
- Ingen volumøkning eller økning i bebygd areal
- Svært begrensede fasadeendringer
- Tiltaket er godt tilpasset områdets faktiske karakter som boligområde

- Boligbruk vil generere mindre trafikk, støy og varetransport enn næringsvirksomhet
- Bedre hensyn til myke trafikanter i et område med barnehage, barneskole, ungdomsskole og campus i umiddelbar nærhet

### **Ulemper**

- Bortfall av et mindre næringsareal på ca. 160 m<sup>2</sup> i første etasje som har vist seg å ikke gå rundt økonomisk grunnet omkringliggende forhold.


Sett i lys av områdets faktiske bruk, eiendommens begrensede størrelse og de endrede rammebetingelsene for næringsdrift på eiendommen, fremstår ulempene som begrensede. Fordelene ved å tillate boligbruk vurderes derfor som klart større enn ulempene.

### **Avslutning**

Tiltaket gjelder en begrenset bruksendring i et eksisterende bygg uten volumøkning eller strukturelle endringer. Eiendommen ligger i et område som i praksis fremstår som et boligområde, hvor næringsstruktur i liten grad er til stede.

I lys av områdets karakter, adkomstsituasjonen og kommunens tidligere praksis innen samme reguleringsplan, fremstår det som uklart hvilke konkrete hensyn som blir vesentlig tilsidesatt ved tiltaket.

På denne bakgrunn bes det om at vedtaket vurderes på nytt og at klagen tas til følge.



---

Christen Bugge Hjorth

**HJORTH** ARKITEKTER