

Porsgrunn kommune
Byggesak

Deres ref.:

Vår ref.:
52406703

Dato:
2025-12-08

► Følg brev - søknad om justert plassering av klubbhus

Byggeplass:	Osebakken	Gnr. 200 bnr. 2169
Tiltak:	Turveg parsell 4, støttemur	
Tiltakshaver:	Porsgrunn kommune	Adresse:
Ansv. søker:	Norconsult Norge AS	Adresse: Porselensvegen 20, 3920 Porsgrunn

På vegne av Porsgrunn kommune søkes det herved om tillatelse i ett trinn for å justere plasseringen av eksisterende klubbhus.

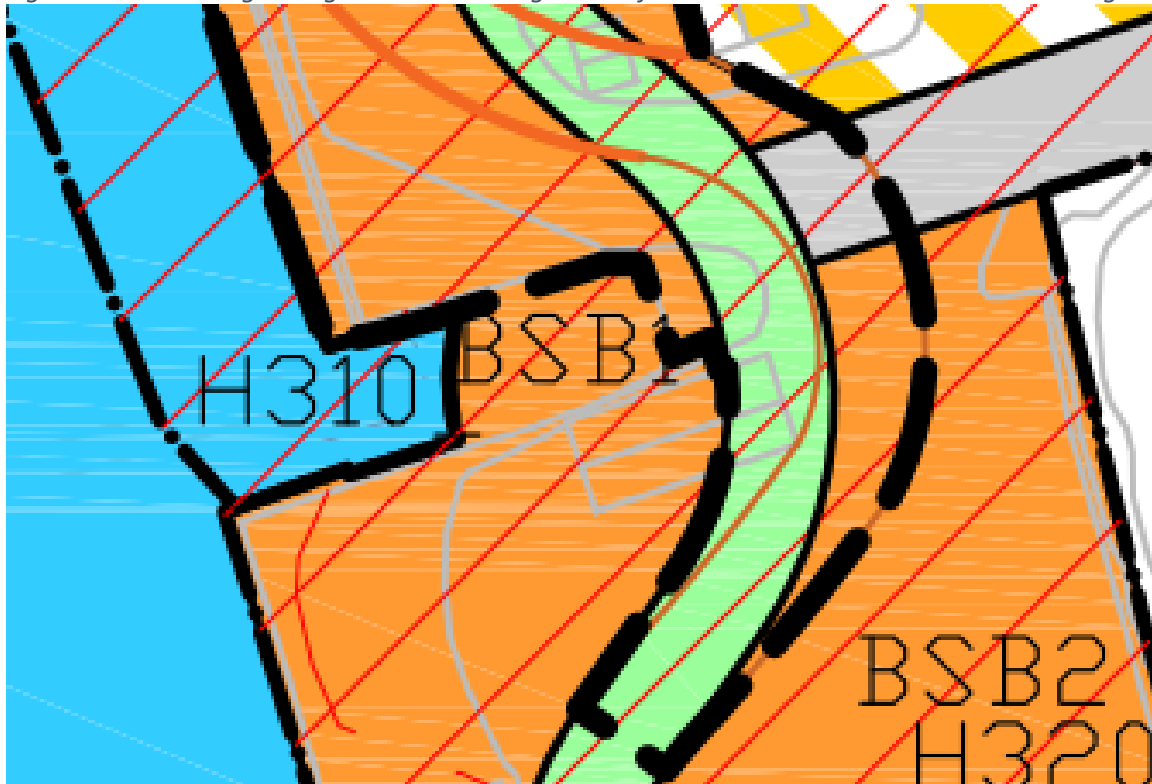
Tiltakets omfang

Det skal etableres turveg i samsvar med godkjent reguleringsplan. Det er avklart med kommunen at turvegen er unntatt krav om byggesøknad jf. SAK § 4-3, a). Den justerte plasseringen er ikke belagt med ansvar for PRO eller UTF.

I forbindelse med etablering av turvegen er det behov for å justere plasseringen av klubbhuset på gnr. 200, bnr. 2169. Klubbhuset benyttes av Bråten båtforening som lager og møtested i forbindelse med driften av båtforeningen. Turvegen er regulert med en plassering der klubbhuset står i dag. Eksisterende plassering er det gitt tillatelse til i vedtak datert 23.11.1994, deres ref: 370/94.

Fordi turvegen er regulert med en plassering som er i strid med eksisterende plassering av klubbhuset, er det behov for å justere plasseringen av klubbhuset for å realisere turvegen.

Figur 1 Utsnitt av reguleringen viser at turveg er i konflikt med klubbhus. Klubbhuset er vist i grått.



Figur 2 Ny plassering - ca. 4,5 meter justering i forhold til dagens plassering



Det er vurdert alternativ plassering i bakkant av eiendommen. Men, klubbhuset vil da komme i konflikt med sikkerhetskrav/avstandskrav til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Figur 3 VA-ledninger



Forholdet til plangrunnlaget og pbl. § 1-8

Området omfattes av reguleringsplan Turveg langs Porsgrunnselva. I kommuneplanen § 1.4.3.2 er det 20 meter byggegrense langs elven. Klubbhuset vil fortsatt bli liggende mindre enn 20 meter fra elven, og for dette forholdet søkes det om dispensasjon.

Dispensasjon

Eksisterende plassering av klubbhus er godkjent. I 2022 ble turvegen omregulert til å gå der hvor klubbhuset står i dag. I omreguleringsprosessen fra 2022 ble det forutsatt at klubbhuset skulle flyttes. For å realisere turveg iht. regulert plassering må klubbhuset flyttes.

Klubbhuset ligger på areal avsatt til småbåtanlegg og benyttes som en del av driften av båtforeningen. Klubbhuset er således i samsvar med planformålet. Bygget ligger altså mindre enn 20 meter fra elven, jf. kommuneplanen § 1.4.3.2.

Dersom kommunen finner det er behov for ny dispensasjon fra byggegrensen langs elven (kommuneplanen § 1.4.3.2 i kommuneplanen), for den justerte plasseringen søkes det om dette jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjon kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, og fordelen er klart større enn ulempene.

Hensynet bak byggegrensen langs elven er å holde elvebredden fri for bebyggelse, og sikre allmenheten tilgang. I dette tilfellet flyttes bygget med den hensikt at allmenheten skal få tilgang til området på en regulert turveg. Visuelt sett vil den justerte plasseringen ha liten konsekvens. Det er ingen endringer på bygningen – kun plasseringen. Fordi flyttingen av bygget bedrer allmenhetens fremkommelighet, og bygget ellers ikke fremstår privatiserende, settes ikke hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Fordelen er at turvegen får en mer optimal plassering, i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikke se at den justerte plasseringen medfører noen ulempe i forhold til hensynet bak bestemmelsen. Vi mener vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet 19.11.2025. Det er innkommet 1 merknad fra Norling.

Nabomerknad Norling: Det anføres at det ikke foreligger tillatelse til dagens plassering av brakka. Videre at en plassering i bakkant av eiendommen ikke vil være i konflikt med vann- og avløpsledninger. Det anføres at brakka fremstår som en visuell mur sett både fra syd og nord. Det kraves at brakken plasseres diagonalt i motsatt enda av opplagsplassen, eller fjernes.

Tilsvaret: Uten at det har betydning for angjeldende sak, foreligger det tillatelse til dagens plassering. Se vedlegg F01 og F02.

Det kommer frem av figur 3 over, at en plassering i bakkant av tomten vil komme i konflikt med sikkerhetssone/avstandskrav til eksisterende vann- og avløpsledninger. Det er 4 meters byggegrense mot VA-ledninger, jf. TEK. § 15-7.

Bygget har godkjent plassering slik det ligger i dag. En justert plassering, ca. 4 meter forskyvning, vil ikke medføre store visuelle endringer. Det er ingen endringer på bygget, kun justert plassering av eksisterende bygning. Figur 2 viser at det er visuell kontakt for turvegen på begge sider av klubbhuset (se gul strek på figur 2 som viser at bygget ikke sperrer sikten langs elva og mot fortsettelsen av turvegen). Generelt kan bygg, konstruksjoner og omgivelser uansett medføre at det ikke er full visuell kontakt langs hele turvegen, uten at det gir turvegen mindre verdi eller brukbarhet.

Med hilsen
Norconsult Norge AS



Siv Hauge
rådgiver