

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Arkitektkontoret Henning Karlsen AS søkte, på vegne av tiltakshaver Marius Lundeberg Enger, den 06.05.2026 om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig.

Eiendommen ligger i regulert område for boligbebyggelse kalt B9. Maks gesimshøyde er 4 m og maks mønehøyde 7,5 m. Der høydeforskjellene i terrenget ligger til rette for underetasje kan maks snitthøyde for gesims og møne økes med 1 m. Dog skal møne ikke overstige 9 m på høyeste fasade.

Søker sier at påbygget får en totalhøyde på 8,9 m på deler av bygningen, altså innenfor planens tilleggs punkt om maks høyde på 9 m. Søker mener omsøkte tiltak gir langt bedre teknisk bruk av bygg/terrasse, da man slipper utvendige trapper. Innvendige trapper er sikrere å gå i. Tiltaket/bolighuset ligger helt bak i feltet og vil ikke påvirke naboenes interesser i området.

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 Røraåsen av 18.06.2003 regulert til boligformål.

Jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 3.7 er maks tillatt BYA 25%, gesimshøyde 4 m og mønehøyde 7,5 m. Der høydeforskjellen i terrenget ligger til rette for underetasje, kan maks gjennomsnittshøyder for gesims og møne økes med 1 m. Dog skal mønet ikke overstige 9 m på høyeste fasade.

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Kommunen skal etter naturmangfoldloven § 7 vurdere søknaden etter prinsippene i §§ 8 til 12.

Vi har gjennomgått Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter, eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kommunen anser at tiltaket ikke kommer i konflikt med forhold som naturmangfoldloven skal ivareta.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsen pkt. 3.7. 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.

Det er i vedtak av 25.03.2019 i sak 283/19 gitt dispensasjon fra takform, takvinkel, gesimshøyde og parkeringsareal.

Det søkes nå om nytt tilbygg til eksisterende bolig. Omsøkte tilbygg får en gesims/mønehøyde på 8,9 m og utnyttelsesgraden på eiendommen blir på 27,9%.

Kommunen mener tiltaket tilsidesetter bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Høyde

Eksisterende bolig har flatt tak med møne/gesimshøyde på 7,5 meter. Det søkes om et tilbygg med møne/gesimshøyde på 8,9 meter. Søker henviser til tilleggsbestemmelsen som sier at der det er høydeforskjell i terrenget og det ligger til rette for underetasje, kan møne/gesimshøyde økes med 1 meter, dog skal høyeste møne ikke overstige 9 meter. Boligen ligger på en forholdsvis flat tomt og bygget er oppført uten underetasje. Kommune mener derfor at tilleggsbestemmelsen ikke kan benyttes. Bolighuset fremstår, med omsøkte tiltak, som et 3 etasjes bygg, som blir svært ruvende i området. Tiltaket vurderes å vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Utnyttelsesgrad

Omsøkte tilbygg gir en utnyttelsesgrad på 27,9%. Tilbygget oppføres innenfor regulert byggegrense. Kommuneplanen legger opp til en høyere utnyttelse enn de eldre reguleringsplanene legger opp til. Kommunen mener derfor at dispensasjon fra utnyttelsesgrad kan gis, dersom tilbygget senkes ned til bolighusets eksisterende møne/gesimshøyde – i tråd med tidligere gitt tillatelse.

Kommunen mener tiltaket blir til vesentlig ulempe for omgivelsene, da bygget fremstår som svært ruvende i terrenget og fra veien.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra 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.

På bilder fra Google Street View synes ikke bygget å være i samsvar med gitte tillatelser. Kommunen vil følge opp dette i egen sak.

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

Marius Lundeberg Enger Rørabakken 75 3949 Porsgrunn

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf