

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Ario As søkte, på vegne av tiltakshaver Midtgaard As, den 28.12.2025 om dispensasjon for fasadeendring, påbygg, bruksendring og oppdeling av boenhet, med ettersendt dokumentasjon mottatt 19.02.2026, 20.03.2026, 24.03.2026 og 08.04.2026.

Eiendommen ligger i Porsgrunn sentrum og har tidligere vært brukt til kontorlokaler. Ifølge søker står bygget i dag tomt.

Det søkes om bruksendring fra næring til bolig. Videre søkes det om etablering av åtte boenheter fordelt over tre etasjer, med tre enheter i 1. etasje, tre i 2. etasje og to i 3. etasje. Hver boenhet får et bruksareal på under 50 m².

De omsøkte fasadeendringene omfatter å flytte inngangsdør nærmere senter av bygget, bytte om plass på dør og vindu, samt montere et nytt takvindu mot vest. Det søkes i tillegg om å erstatte eksisterende inngangsdør med et vindu og montere et nytt takvindu mot øst. Videre søkes det om å sette inn fem nye vinduer på fasaden mot nord.

Det søkes i tillegg om å heve eksisterende takopplett for å oppnå tilfredsstillende innvendig høyde i tredje etasje.

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med at bygget er tilbaketrukket i et skjermet portrom, uten synlighet fra offentlig gate og at det etter søkers vurdering derfor ikke foreligger reelle forutsetninger for næringsdrift i første etasje. Det vises videre til at et tilsvarende tiltak i nabobygget, Sverresgate 4, tidligere har fått innvilget dispensasjon. Søker fremhever også behovet for flere sentrumsnære boliger. Etter søkers syn vil dispensasjon ikke være presedensskapende, ettersom byggets beliggenhet ikke kan regnes som en del av bykjernen.

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

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2030, av 13.06.2019, sist endret 17.03.2022, avsatt til sentrumsformål, med hensynssone for bevaring kulturmiljø.

KPA 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner

«Innenfor områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bestemmelsen gjelder ikke i Huken og Olavsgate der det ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, kan tillates boliger på bakkeplan.

Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.»

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel framgår av pbl. § 11-6. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel § 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner. 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.

Hensynet bak bestemmelsen om publikumsrettede funksjoner er å skape et aktivt bysentrum, der man har både offentlige og private funksjoner som henvender seg til de uteområder de skal samspille med.

Bygningen ligger tilbaketrasket i et portrom og er i minimal grad synlig fra Eidangergata og Sverresgate, noe som gjør det utfordrende å drive næringsvirksomhet i første etasje. Kommunen mener på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes.

Det kreves i tillegg at fordelene veies opp mot ulempene. Det er i første rekke samfunnsmessige fordeler av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter, det er snakk om i denne sammenheng.

Det anses som en samfunnsmessig fordel at det etableres flere boenheter i et tomt bygg i sentrum.

Siden det i dette tilfellet ikke fremkommer ulemper av betydning, mener kommunen at det er grunn til å stille lavere krav til de fordeler dispensasjonen må innebære. Kommunen vektlegger derfor hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende bygning som ikke egner seg for publikumsrettet virksomhet, men som kan bidra til å øke boligtilgangen i sentrumsområdet.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra kommuneplanens arealdel § 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner anses oppfylt.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Søknad om byggetillatelse vil bli behandlet i eget vedtak.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 a. Grunngelbyr (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

Midtgaard As

Storgata 89

3921

Porsgrunn

Vedlegg

Orientering om klageadgang