

Saksopplysninger

Tiltakshaver/ansvarlig søker Jon Braathen søkte, den 13.04.2026 om dispensasjon for oppføring av ny enebolig med integrert garasje.

Det søkes om moderne takform med lav vinkel og alternative materialer for å oppnå arkitektonisk kvalitet og funksjonalitet. Lav takvinkel reduserer fjernvinkel og bevarer naboenes utsikt og solforhold. Det benyttes stålplater med falser for et tidløst og solid uttrykk. Delen med takpapp bygges med en oppkant som skjuler takflatene fra bakkenivå. Oppkanten er utformet for å skjule en fremtidig installasjon av solcellepaneler.

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad som jf. reguleringsbestemmelsene skal være på 25%. Omsøkte tiltak får en utnyttelsesgrad på 33%. Selve boligmassen inklusiv garasje utgjør en utnyttelsesgrad på 23,8%. Den resterende overskridelsen skyldes i sin helhet nødvendig biloppstillingsplass i henhold til reguleringsplanen og veranda tilknyttet hovedetasjen. Ved å integrere bod arealer og lagringsplass i selve bygningskroppen, elimineres behovet for fremtidige tilleggsbygg. Alt under ett tak sikrer at tomten forblir ryddig og oversiktlig og at resterende grøntareal forblir ubebygde. Det er flere naboeiendommer som er innvilget lignende dispensasjon.

Fordelene med dispensasjonen er at naboer beholder sol og sikt, boligen får fullverdig livsløpsstandard og det legges til rette for klimavennlige løsninger.

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, Bergsbygda av 18.06.2003 regulert til boligformål. Eiendommen ligger innenfor området B9.

Det er for boliger i området B9, i vedtak i sak 15/02224 – 221/15, gitt dispensasjon fra §§ 2.2 og 2.5, skolekapasitet og bebyggelsesplan.

Reguleringsplanen § 3.3 sier at takmaterialet skal være takstein av matt type. Reguleringsplanen § 3.7 sier at takvinkel skal være mellom 27-42 grader og utnyttingsgraden maks 25%.

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 reguleringsbestemmelsene §§ 3.3 og 3.7 i reguleringsplanen for Røraåsen. 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.

Taktekking og takvinkel

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området og samtidig sikre hensyn til luft, sol og åpenhet. Kravet om matt takstein skal sikre at taket ikke vil få uheldig virkning som refleksjoner av sol o.l.

Flere av boligene innenfor samme område er bygget med varierende takform. Planens bestemmelse om takvinkel og talmaterialet synes derfor uthullet. Kommunen kan ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, siden det i boligområdet er åpnet for varierende takformer og taktekking. Vi forutsetter at taktekkingen er matt farge.

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.

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.

Fordelen med dispensasjonen er at den lavere takvinkelen gir bedre utsikt for naboer, samt at eiendommen utvikles med en enebolig med moderne formspråk, i tråd med de andre boligene i området.

Utnyttelsesgrad

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad er å regulere bygningenes volum og areal slik at enhver eiendom får en fornuftig arealutnyttelse som er egnet til bebyggelse og hvor behovet for uteoppholdsareal, brannsikring og forholdet til omgivelsene/nabobebyggelse er tilfredsstillende ivaretatt.

Utnyttelsesgraden for eiendommen vil være på 33%. Tillatt utnyttelse er på 25%. Eiendommen tilfredsstiller kommuneplanens krav til uteareal. Det foreligger samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 meter. Tiltaket tilfredsstiller derfor avstandskravet, jf. pbl § 29-4. Kommunen vurderer at eiendommen får en god arealutnyttelse uten at dette går på bekostning av de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Det foreligger ingen nabomerknader og det er innenfor samme reguleringsplan allerede åpnet for høyere utnyttelse.

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.

Siden det i dette tilfellet ikke fremkommer ulemper av betydning, mener kommunen at det kan legges avgjørende vekt på den objektive fordel at tomten utnyttes i samsvar med dagens behov.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsbestemmelsene §§ 3.3 og 3.7 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
3.21 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
Kommunalteknikk

Vedlegg
Orientering om klageadgang.pdf