

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Ario As søkte, på vegne av tiltakshaver Midtgaard As, den 28.12.2025 om rammetillatelse 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. Det er også søkt om unntak fra TEK17 for krav om heis i byggverk.

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.

Søknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader i saken.

Etter dialog med kommunen har søker endret tiltaket ved å etablere løfteplattform mellom 1. og 2. etasje og omprosjektert ved å gjøre fem av åtte boenheter tilgjengelige.

Det ble i sak 135/26, datert 09.04.2026, innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-6, for fasadeendring, påbygg, bruksendring og oppdeling av boenhet.

Ansvarsforhold

SØK	Ario As
PRO	Ario As
UTF	
KONT	

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.

Vurdering

Tiltaket er søknadspiktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav a, c, d og g.

Tiltaket skal forestås av foretak med ansvarsrett etter pbl. kapittel 23, jf. pbl. § 20-3.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Det er gitt skriftlig samtykke til plassering av vinduer 0,5 meter fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Kommunen godkjenner tiltaket plassert nærmere nabogrense enn 4

meter da det vurderes at naboeiendommen beholder tilfredsstillende kvaliteter med hensyn til lys, luft mm.

Kommunen vurderer det slik at forutsetningene for unntak fra krav om heis i byggverk i TEK17, jf. pbl. § 31-4, er til stede. Søker skriver at etablering av heis vil medføre store kostnader og inngrep i bærende konstruksjon. Som et kompensierende tiltak etableres det løfteplattform til 2. etasje, og fem av åtte boenheter er vist tilgjengelige. Tekniske forhold ved takkonstruksjonen begrenser mulighet for løfteplattform til 3. etasje, uten større inngrep. Søkers argument med at det etableres små boenheter i et tomt bygg i bykjernen anses som en samfunnsmessig fordel. Tiltaket kan da gjennomføres med de unntak fra TEK17 som fremkommer av søknaden.

Det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner. Tiltaket er for øvrig vurdert til å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.2 a. Registreringsgebyr (søknadspliktig tiltak)	1530	1	1530	
3.6.2 Fasadeendring	13770	0,5	6885	
3.6.3 a. Bruksendring	18360	0,5	9180	
3.6.6 b. Oppdeling av bruksenheter i bolig	12240	0,5	6120	
3.3 a Mangelbrev, for tiltak med krav om ansvarlig foretak	4590	1	4590	
3.6.1.3 c. Tilbygg, påbygg eller underbygg til bolig, over 100m2 BRA	19890	1	19890	
3.8 f. Fravik fra krav i TEK	13770	0,5	6885	

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.

Vedlegg

Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Kopi til

Midtgaard As

Storgata 89

3921

Porsgrunn