

Porsgrunn kommune
Etat byutvikling
Pb. 128,
3901 Porsgrunn

Dato: 15.05.2026

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn

Org. nr: 910 980 246 MVA
Tlf: (+ 47) 35 56 97 00
post @ borveborchsenius .no
www. borveborchsenius .no

Klage på avslag vedr. dispensasjon for oppføring av drivhus.

Storvegen 25. gnr/bnr 200/2700 Porsgrunn kommune.

På vegne av tiltakshaver Anne Marit Tobro, klages det med dette på vedtak, datert den 15.04.2026 med avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av drivhus på ovennevnte eiendom.

Bakgrunn for søknaden

Eiendommens hage er nylig blitt tilbakeført til opprinnelig stil fra slutten av 1800-tallet etter plan av landskapsarkitekt Elise Brændaa, med restaurering av gangstruktur, beplantning og historiske elementer med utgangspunkt i gamle fotografier av hagen. slik den opprinnelig var. Vedlagt oversendes hennes plan av hageanlegget, der det omsøkte drivhuset er plassert og utformet som en del av denne helheten. Med sin utforming er drivhuset tilpasset både hovedhuset (sveitservilla fra ca. 1870-tallet) og hageanleggets historiske uttrykk., og det vil på den måten bidra til å styrke kulturmiljøet og stedets karakter.

I kommunens vurdering står følgende: «Eiendommen har tilstrekkelig areal til å plassere drivhuset innenfor byggegrensen». Bakgrunnen for den omsøkte plasseringen er at en alternativ plassering innenfor byggegrensen vil bidra til å bryte med eiendommens historiske hageanlegg og forringe den helheten som nylig er tilbakeført. Den omsøkte plasseringen på en velegnet eksisterende terrengflate, fremstår derfor som mest riktig. En plassering innenfor byggegrensen vil innebære at drivhuset vil få en vesentlig høyere plassering i terrenget og dermed få en uønsket dominans på stedet.

Planstatus og utgangspunkt for vurderingen

Eiendommen er omfattet av detaljregulering PlanID 156, og inngår i reguleringsformål bolig-bebyggelse B1, der tomteområdet er detaljregulert for privat boligformål helt frem til elva.

Det er ikke regulert for off. ferdsel over eiendommen langs elva.

Reguleringsplanen fastsetter både byggegrense, flomgrense og øvrige arealdisponeringer. Det omsøkte tiltaket er plassert utenfor flomgrensen og er dermed ikke berørt av flomfare.

Mangelfull og lite konkret vurdering

Kommunens begrunnelse for avslaget bygger i hovedsak på generelle hensyn, uten en konkret vurdering av det omsøkte tiltakets faktiske påvirkning på de stedlige forhold..

Således er det ikke dokumentert hvordan det omsøkte drivhuset konkret vil påvirke naturverdier, landskap, kulturmiljø eller allmennhetens interesser på en negativ måte. Det fremgår derved heller ikke hvilke faktiske forhold på stedet som tilsier at hensynet bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt av det omsøkte drivhuset. Dette er planlagt naturlig plassert på et eksisterende, velegnet terrengplan i et hjørne av eiendommen, uten behov for nye terrenginngrep, og vil derfor få en svært begrenset visuell og fysisk påvirkning på stedet.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Forholdet til plan- og bygningsloven § 19-2

Det fremgår av vedtaket at kommunen ikke har funnet det nødvendig å ta stilling til om fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene. Imidlertid forutsetter bestemmelsen en konkret og samlet vurdering av tiltakets faktiske konsekvenser.

Det kan videre ikke sees at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket berører ikke vegetasjonsbeltet langs vassdraget og medfører ingen inngrep i naturen eller elverommet.

Nabovarsel og forholdet til naboer

Kommunen har ikke bedt om nabovarsel etter pbl § 21.3, da dette ikke ansees som nødvendig ettersom tiltaket er vurdert negativt. For å få belyst hvordan tiltaket faktisk vurderes av naboene, er tiltaket nylig nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Samtlige naboer og gjenboere har samtykket til det omsøkte tiltaket, og det foreligger ingen merknader til plassering eller utforming av drivhuset. Kvittering for nabovarsel følger vedlagt saken.

Dette understøtter at tiltaket ikke vil medføre negative konsekvenser for naboskapet, og bekrefter at plasseringen oppfattes som uproblematisk av de nærmeste berørte partene.

Tiltaket sett i sammenheng med ny gang- og sykkelbru (o GS3)

Reguleringsplanen åpner for etablering av ny gang- og sykkelbru i område o_GS3,. Denne brua representerer et svært omfattende og visuelt dominerende offentlig tiltak i det tilgrensende elverommet. Sett i sammenheng med dette, fremstår det omsøkte drivhuset som et svært beskjedent og underordnet tiltak, både i omfang, høyde og synlighet. Drivhuset innebærer ingen inngrep i elva og ingen begrensning av ferdsel eller tilgjengelighet i området..

Et mindre privat tiltak som dette, medfører ingen vesentlige ulemper for allmennheten, hverken med sin plassering eller utforming. Spesielt sett i forhold til at reguleringsplanen samtidig legger til rette for et betydelig offentlig dominerende tiltak i det samme området.

Allmennhet, naboer og likebehandling

Det omsøkte tiltaket er ikke til hinder for ferdsel langs elva, og vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til området. Tiltaket medfører heller ingen sjenanse for naboer, eller tap av utsyn.

På de tilgrensede naboeiendommer er tidligere etablert bygninger og tiltak langs elva i de fleste tilfeller nærmere elva enn det omsøkte tiltaket. Dette tilsier at tilsvarende dispensasjoner må være gitt i tidligere sammenlignbare tilfeller og at byggegrensen derfor kan vurderes..

Forholdsmessighet

På denne bakgrunn fremstår derfor avslaget som uforholdsmessig, sett opp mot tiltakets beskjedne omfang, plassert på et velegnet areal uten dokumenterte, negative konsekvenser.

Oppsummering

Ut i fra ovennevnte redegjørelse vurderes det derfor at hensynet bak reguleringsplanens byggegrense ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etter vår vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon for oppføring av drivhuset derfor klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses som oppfylt, og på vegne av tiltakshaver anmodes det derfor om at vedtaket omgjøres og at dispensasjon innvilges.

Med vennlig hilsen

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Lars Gabrielsen

Vedlegg: