

Fra: Marius Lundeberg Enger <marius.enger@privatmegleren.no>

Sendt: 09.06.2026 20:59:35

Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>

Emne: Tilleggsopplysninger klage på avslag på tilbygg Rørabakken 75 - Gnr 39. bnr 284.
saksnummer 334/26

Jeg viser til tidligere innsendt klage og ønsker med dette å supplere med ytterligere merknader til kommunens begrunnelse for avslag.

Kommunens begrunnelse er i all hovedsak knyttet til at tiltaket vurderes som «ruvende» sett fra vei. Etter min vurdering fremstår dette som en snever og lite treffende vurdering av tiltakets faktiske visuelle påvirkning.

Tiltakets eksponering er primært knyttet til én side av eiendommen, vendt mot en privat blindvei og tilgrensende friområde/skog. Dette er et område uten bebyggelse og med svært begrenset ferdsel. Det foreligger dermed i realiteten ingen vesentlig påvirkning på et etablert bomiljø. Den påpekte ulempen fremstår derfor som marginal.

Videre fremstår kommunens vurdering som inkonsekvent sett opp mot tidligere godkjenninger i nærområdet. Det vises særlig til Brønnstadvegen 11, hvor det er oppført et bygg over tre etasjer med et moderne uttrykk, som fremstår som vesentlig mer dominerende både i nærmiljøet og i landskapsbildet. Bygget er synlig fra store deler av Eidangerfjorden og Heistad. Sammenlignet med dette fremstår det som vanskelig å forstå at det omsøkte tiltaket skal anses som uakseptabelt «ruvende», særlig når eksponeringen i hovedsak er mot privat vei og friområde.

Kommunens praksis i tilsvarende saker underbygger også at vurderingen i denne saken er for streng. Det vises til følgende tidligere uttalelser:

Rørabakken 86:

«Hensynet bak ovennevnte krav 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 ikke taket vil få uheldige virkninger som refleksjoner av sol.

Flere av boligene innenfor samme område er bygget med varierende takform og høyder. Planens bestemmelse om gesimshøyde synes derfor uthulet. Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon fra bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet, siden boligområdet allerede preges av forskjellige

mønehøyder og gesimshøyder, enn det som er fastsatt i planen.»

«Administrasjonen kan ikke se at det foreligger ulemper av betydning ved å gi dispensasjon som omsøkt. Det legges derfor avgjørende vekt på som en fordel at eiendommen utvikles med en enebolig med moderne formspråk, i tråd med andre boliger i området. Samtidig utnyttes øverste etasje optimalt slik at man får en plasseffektiv bolig.

Kommunen finner at fordelene er klart større enn ulempene.»

Rørabakken 79:

«Flere av boligene innenfor samme område er bygget med tilsvarende takform og høyder. Planens bestemmelser om takvinkel og gesimshøyde synes derfor uthulet. Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon fra bestemmelsene om takform og gesimshøyde vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet,

siden boligområdet allerede preges av en annen takform og gesimshøyde enn det som er fastsatt i planen»

Disse uttalelsene viser tydelig at kommunen tidligere har lagt til grunn:

- at eksisterende variasjon i bebyggelsen svekker vektleggingen av planbestemmelser
- at visuelle avvik kan aksepteres innenfor en etablert praksis
- at det skal foretas en konkret helhetsvurdering hvor fordelene ved tiltaket tillegges betydelig vekt

Jeg kan ikke se at tilsvarende vurderingsgrunnlag er lagt til grunn i min sak. Det omsøkte tiltaket har begrenset faktisk påvirkning, og fremstår ikke som mer dominerende enn eksisterende bebyggelse som allerede er godkjent.

Det følger av forvaltningsrettslige prinsipper at like tilfeller skal behandles likt. Når kommunen tidligere har godkjent tiltak med større visuell påvirkning, stilles det krav til en saklig og konsistent begrunnelse dersom tilsvarende eller mindre inngripende tiltak avslås.

Videre tilsier plan- og bygningslovens system, herunder dispensasjonsvurderingen, at det skal foretas en konkret avveining av fordeler og ulemper. Det avgjørende er om fordelene ved tiltaket klart overstiger de eventuelle ulemperne.

I denne saken foreligger følgende forhold:

- Den påpekte ulempen er begrenset til en visuell vurdering fra en lite trafikkert privat blindvei
- Tiltaket berører i liten grad naboer eller etablerte bomiljø. Tiltaket gir INGEN skygge, utsiktstap for naboer. (Ingen bemerkninger i nabovarsel)
- Eksisterende bebyggelse i området er mer variert og til dels mer dominerende
- Deler av ønsket bebyggd høyde er allerede godkjent av kommunen. Da dette er rekkverk på takterrassen.
- Store deler av boligen vil ha høyde innenfor kravene.
- Tiltaket gir klare fordeler knyttet til funksjonalitet, sikkerhet, utnyttelse og helhetlig utforming

På denne bakgrunn fremstår det som at vilkårene for avslag ikke er tilstrekkelig oppfylt, og at den skjønsmessige vurderingen er blitt for streng og lite konsekvent.



Med vennlig hilsen

Marius Lundeberg Enger

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner

98 48 26 76

<https://privatmegleren.no/porsgrunn>

NORDEAS EIENDOMSMEGLERKJEDE