



RABB ARKITEKTER AS
Kompanivegen 3
3733 SKIEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Susanne Skei Fostvedt, 33371280

Avgjørelse i klagesak - byggesak - Porsgrunn - gbnr 200/2704 Storvegen 33 C - rive eksisterende sjøbod - oppføre boligbygg

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 02.10.2025.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas ikke til følge.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 23.05.2025 i sak 342/25.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på avslag på dispensasjon fra reguleringsplan for riving av bygning på eiendom gbnr. 200/2704 regulert til bevaring, og oppføring av nytt bygg.

Kommunen traff den 23.05.2025 i sak 342/25 følgende vedtak:

«Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 3.2.1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4, avslås. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.»

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker Rabb84 AS, på vegne av tiltakshaver Kai Evensen, i brev av 11.06.25. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen ved utvalg for miljø- og byutvikling, tok ikke klagen til følge i sak nr. 80/25, i møte den 23.09.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med innholdet av sakens dokumenter, og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.



Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Statsforvalteren kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

STATSFORVALTERENS MERKNADER:

Sakens opplysning

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befarung, da de faktiske forhold er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at reguleringsplanen for eiendommen er endret etter kommunens klagebehandling, ved forenklet prosess vedtatt i UMB sak 100/25 den 25.11.2025. For Statsforvalterens behandling legges gjeldende reguleringsplan på vårt vedtakstidspunkt til grunn. Endringen av planen innebærer imidlertid ingen reelle rettslige endringer for eiendommen og vedtaket som klagesaken gjelder, utover at området nå heter «BK1», ikke «BK2».

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan(er)

Eiendommen omfattes av arealdel av kommuneplan 2018-2030 for Porsgrunn kommune, vedtatt av kommunestyret den 13.06.2019. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Eiendommen er også omfattet av hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. I denne hensynssonen er det gitt en retningslinje i planen om at: *«Områdene som er vist som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, skal sikres med sitt særpregete miljø og sin identitet, i tråd med kulturminneplanen. Målet er å bevare bygningenes arkitektoniske og miljømessige verdier. Tiltak på bygninger som ikke er listeført i kulturminneplanen skal i størst mulig grad ta hensyn til strøkets karakter».*

Det aktuelle bygget som søknad om rivning gjelder, er listeført i kulturminneplanen som meget bevaringsverdig, med vernestatus «B». Kategorien gjelder verneverdige bygg som bør bevares.

Kommuneplanens arealdel og kulturminneplanen inneholder retningslinjer for bruk, men ingen rettslig bindende bestemmelser for den aktuelle bygningens verneverdi.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Storvegen 33-35, vedtatt av kommunestyret den 19.03.2020, hvor den er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø, er videreført i reguleringsplanen. Bygget som det søkes om å rive, er i planen omtalt som «Realfsens sjøbu» Det følger av reguleringsbestemmelse pkt. 3.2.1 at:

«Eksisterende bygg skal bevares, og nyttes til boligformål. Det tillates ikke oppføring av nybygg i område BK1.»

Planbestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 6. Omsøkte riving av «Realfsens sjøbu» er i strid med planbestemmelse pkt. 3.2.1. En godkjenning krever således dispensasjon fra denne reguleringsplanbestemmelsen. Det sentrale spørsmålet i saken er om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt.



Klagen

Klager er part i saken, og har klaget rettidig. Vilklårene for å behandle klagen er oppfylt.

Klagers anførsler

Klager har hovedsakelig anført at

- Rehabilitering av eksisterende bygg er ikke teknisk mulig, og det vurderes som umulig' å gjennomføre stabiliseringstiltak/erosjonssikring uten at bygget fjernes først. De tekniske manglene til bygget er dokumentert i søknaden.
- Reguleringsplanens krav om bevaring er gitt på utilstrekkelig grunnlag, da byggets tilstand ikke var tilstrekkelig utredet.
- Hensyn til sikkerhet, funksjon og kulturuttrykk er godt ivaretatt ved oppføring av et nytt bygg som vil fremstå som en arkitektonisk videreføring av eksisterende, og harmonere med miljøet. Bygget får ny kledning og konstruksjon, men med tydelig tilknytning til det opprinnelige uttrykket.
- Fordelene er klart større enn ulempene ettersom det nye bygget vil ivareta sikkerhet, stabilitet, miljø og kulturmiljø.

Det vises til klagen i sin helhet, som er en del av saksdokumentene.

Statsforvalterens vurderinger av klagen

Klagen retter seg mot at vilklårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt i denne saken. Den sentrale vurderingen i saken er derfor om vilklårene for å innvilge dispensasjon fra planbestemmelse 3.2.1 om bevaring av «Realfsens sjøbu», er oppfylt eller ikke.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Vi vurderer først om hensynene bak bestemmelsen i den aktuelle reguleringsplanen, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Utgangspunktet for denne vurderingen er de hensynene som ligger til grunn for planbestemmelse 3.2.1 med krav om bevaring av bygget i reguleringsplanen som det er søkt om dispensasjon fra. En reguleringsplan gjelder konkrete forhold for et begrenset område som er blitt til gjennom en demokratisk planprosess der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt. Gjeldende reguleringsplan er også relativt ny, med en detaljert plan for utvikling av et begrenset området, med sikte på videreføring og bevaring. Det er derfor klart en berettiget forventning om at planen skal overholdes, og det skal ikke være kurant å fravike en reguleringsplan.

Kommunen har sin vurdering påpekt at det sentrale formålet med planen, nettopp er å videreutvikle området, samtidig som sjøbua og det omkringliggende kulturmiljøet ivaretas og videreutnyttes.

Statsforvalteren er enig i denne vurderingen. Alle bestemmelsene til området «BK1», er utformet med sikte på at «Realfsen sjøbu» skal ivaretas. Dersom sjøbua rives, vil det få den virkning for planen at bestemmelsene 3.2.1-3.2.2 mister sin betydning. Det er heller ingen planbestemmelser for «BK1» som gjelder nye bygg. Å rive det aktuelle bygget vil følgelig tilsidesette ett av de sentrale hensynene



med utforming og gjennomføring av planen. Dette trekker klart i retning av at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen.

Selv om klager med et nytt bygg vil tilpasse seg det eksisterende kulturmiljøet så godt som mulig, vil ikke dette kunne avhjelpe at hensynene bak formålet om bevaring av et verneverdig bygg ikke blir ivaretatt. Klager har videre anført at bevaring og videre bruk ikke lar seg realisere. Statsforvalter vil her påpekte at en varig endring som berører et av de sentrale formålene bak planen, ikke bør skje som en enkeltvis dispensasjon, men gjennom en reguleringsplanendring som ivaretar hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning.

Med tanke på at planen er relativt nylig vedtatt, gjelder et klart avgrenset området der bevaring av «Realfsens sjøbu» synes å være et av de sentrale hensynene for planens utforming, bestemmelser og gjennomføring, er det Statsforvalterens vurdering at en dispensasjon fra planbestemmelse 3.2.1 vil vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen det søkes dispensasjon fra.

Statsforvalteren finner etter dette at hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon fra planbestemmelse 3.2.1, og vilkårene i § 19-2 andre ledd første punktum er da ikke oppfylt. Statsforvalterens konklusjon er at vilkårene for å innvilge dispensasjon jf. pbl. § 19-2, ikke er oppfylt.

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Porsgrunn kommunes vedtak av 23.05.2025 i sak 342/25. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Med hilsen

Lars Gustavsen (e.f.)
direktør - justis- og vergemålsavdelingen

Henriette Granlund
fagsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

PORSGRUNN KOMMUNE
Kai Vidar Evensen

Postboks 128
Galeioddveien 35

3901
3770

PORSGRUNN
Kragerø