



ADVOKATFIRMAET BULL AS
Postboks 6604 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lars Halvor Lunde, 33371225

Vedtak i klagesak- Vedtak i klagesak - byggesak - Porsgrunn - 33/426 Dåpan 36

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til Porsgrunn kommunes oversendelse mottatt her 25.03.2026, kommunens ref. 25/11153-9.

Innledningsvis beklager vi den lange saksbehandlingstiden, noe som skyldes stor saksmengde og en presset ressursituasjon.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas ikke til følge.

Statsforvalteren opprettholder Porsgrunn kommunes vedtak av 02.09.2025.

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

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på avslag på søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig og uthus i 33/426, Dåpan 36.

Ansvarlig søker, Frost Arkitekter, søkte 20.06.2025 på vegne av tiltakshavere Cathrine Hals Alsaker og Geir Alsaker om rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig og uthus.

Porsgrunn kommune avslo søknaden 02.09.2025.

Avslaget ble påklaget av tiltakshavere v/ advokatfirmaet Bull AS 22.09.2025. Tiltakshaver innga ytterligere merknader til kommunen i forkant av den forberedende klagebehandlingen.

Porsgrunn kommune v/ Utvalg for miljø og byutvikling behandlet klagen 17.03.2026. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.



Statsforvalteren mottok merknader til kommunens klagebehandling fra tiltakshavere v/ advokatfirmaet Bull AS 22.04.2026. Etter Statsforvalterens syn har innholdet i merknadene ikke hatt betydning for sakens resultat, og vi har derfor ikke oversendt disse for uttalelse til kommunen, jf. fvl. § 17 annet ledd bokstav c.

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

Statsforvalterens merknader

Statsforvalterens myndighet som klageorgan

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. fvl. § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. 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.

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 ettersom de faktiske forhold er forsvarlig belyst med kart, bilder og flyfoto.

Klagefrist og klagerett

Klager har klagerett og klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § § 28 og 29.

Klagers anførsler

Klager har i hovedsak anført:

- Kommunens begrunnelse oppfyller ikke forvaltningslovens krav til begrunnelse, jf. fvl. § 25.
- Kommunen har tolket reguleringsbestemmelse § 3.3 feil. Kommunens tolkning mangler dekning i reguleringsbestemmelsens ordlyd.
- Kommunen kan ikke nekte en plassering i samsvar med den som er angitt i reguleringsplanen i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.). § 29-2.
- Omgivelsene består av variert bebyggelse, og tiltaket skiller seg ikke ut fra bebygde omgivelser.
- Kommunen har anvendt pbl. § 29-2 til å påby saltak i området. Det er ikke rettslig grunnlag for dette, hverken i § 29-2 eller reguleringsplanens ordlyd.
- Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets omgivelser.

Statsforvalteren viser for øvrig til klagen, merknader sendt til kommunen i forkant av den forberedende klagesaken, og merknadene til oversendelsen av klagesaken i sin helhet.

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd.



Plansituasjonen

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Solbakken på Sandøya, vedtatt 02.05.2013, sist revidert 27.08.2014. Område FB4 er regulert til fritidsbebyggelse og omfattet av hensynssone friluftsliv (H530), landskap (H550) og bevaring naturmiljø (H560).

Rettsvirkningene av en reguleringsplan følger av pbl. § 12-4. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser, jf. pbl. § 12-4 annet ledd.

Eiendommen ligger mindre enn 100 meter fra sjøen. I reguleringsplanen er det fastsatt byggegrense. Det er derfor ikke behov for dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd, jf. tredje ledd.

Statsforvalterens vurderinger av klagen

Kommunen har avslått søknaden under henvisning til pbl. § 29-2. Klager har anført at tiltaket er i samsvar med denne bestemmelsen. Spørsmålet for Statsforvalteren er om tiltaket oppfyller kravet til gode visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2.

Pbl. § 29-2 første punktum har følgende ordlyd:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Bestemmelsen oppstiller krav til «gode visuelle kvaliteter» i to henseender. Tiltaket må ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, samt i forhold til dets omgivelser. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Ett og samme tiltak kan være akseptabelt i ett bygningsmiljø, men må avslås i et annet. Kravet vil også variere etter tiltakets størrelse og synlighet. Hva som er «gode visuelle kvaliteter» er en rettslig standard som vil kunne variere over tid. Vurderingen må knytte seg til faglige kvalitetsnormer fremfor mer personlige oppfatninger av om et tiltak er «pent» eller «stygt», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 229.

Den konkrete vurderingen etter pbl. § 29-2 er underlagt kommunens frie skjønn, jf. ordlyden «etter kommunens skjønn», jf. også Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 230. Ved prøvingen av kommunens frie skjønn skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. fvl. § 34 annet ledd tredje punktum. Det vil si at Statsforvalteren i begrenset grad overprøver kommunens vurdering, forutsatt at kommunens vurdering er saklig og begrunnet i relevante forhold etter plan- og bygningsloven. Statsforvalteren skal imidlertid påse at kommunen har tatt i betraktning og vurdert alle elementer i skjønnnet. Statsforvalteren skal i alle tilfelle påse at kommunens avgjørelse er fattet på et tilstrekkelig opplyst grunnlag og at det er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. § 17 og fvl. § § 24 og 25.

Statsforvalteren går så over til å prøve kommunens vurdering.

Kommunen har i vedtak 02.09.2025 foretatt følgende vurdering av pbl. § 29-2:

«Tiltaket er vurdert til å være i strid med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 29-2.

Kommunen mener omsøkte tiltak, med vinduer i takfasaden, gir inntrykk av en 2-etasjes bygning, som blir svært eksponert og ruvende i terrenget. Jf.



reguleringsbestemmelsene § 3.3. er maks mønehøyde på fritidsbolig 6 meter. Dette for å unngå 2-etasjes bygg, men gi mulighet for 1,5 etasjes bygg med hems/soverom i øvre etasje.

Bygget legges på kote 16, som ut i fra våre kartdata er den høyeste koten på eiendommen. Selv om det ikke er en ensartet utforming på fritidsboliger i området, mener vi at denne fritidsboligen ikke tar hensyn til de bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommunen har i svarbrev datert 28.07.2025 opplyst om at vi mener at denne type fritidsbolig fremstår som lite tilpasset eksisterende terreng samt omgivelser.»

Statsforvalteren bemerker at kommunen legger til grunn at tiltaket legges på det høyeste punktet på tomten. Kommunen har i forberedelsen i klagesaken lagt til grunn at dette er feil forståelse av faktum.

Kommunen vurderer i avslaget at tiltaket ikke tar hensyn til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen har imidlertid ikke begrunnet dette nærmere. Det er derfor uklart for Statsforvalteren konkret hvilke omgivelser kommunen sikter til, og på hvilken måte tiltaket ikke hensyntar omgivelsene.

Samlet sett er det begrunnet tvil om kommunen har fattet avgjørelsen på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, og om det er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. § 17 og fvl. § § 24 og 25.

Spørsmålet er så om disse manglene ved vedtaket må anses reparert ved kommunens forberedelser i klagesaken.

I forberedelsen av klagesaken har kommunen inntatt en supplerende vurdering av pbl. § 29-2:

«Pbl. § 29-2 oppstiller to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode estetiske kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Et tiltak som i seg selv har tilstrekkelig visuelle kvaliteter, kan ikke nødvendigvis plasseres i alle omgivelser. Vurderingen skal også gjøres i lys av blant annet omkringliggende bygningsmiljø. Et bygg kan i seg selv være godt arkitektonisk utformet, men likevel ha mangelfulle visuelle kvaliteter på grunn av plasseringen eller sammenhengen med omgivelsene. Byggeskikken i området vil derfor kunne være en faktor i skjønnsutøvelsen. Det er naturlig å blant annet se hen til omkringliggende bygningers utforming i form av volum, dimensjonering, materialvalg, fargevalg og formuttrykk.

Visuelle kvaliteter er i forarbeidene beskrevet som blant annet samspill mellom byggverkets volum og høyde, samt fasadeuttrykk, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341.

Estetisk veileder for Porsgrunn av 18.05.18 kan også gi noen holdepunkter. Det er blant annet sagt dette om bygningsvolum og takform:



«Volum og proporsjoner bør alltid være førende elementer når det skal bygges nytt i et eksisterende miljø. Et bygningsvolum er gitt av dens høyde, bredde og lengde over terreng. Hus i samme område trenger ikke å ha nøyaktig samme volum for å få en god helhetsvirkning, men større avvik bør unngås. Takform er et av det viktigste bidraget til bygningens helhetsinntrykk. Det finnes ulike type takformer som f.eks. saltak, valmet tak og pulttak. Takform styres gjennom reguleringsplaner. Bygninger med flatt tak har ofte en høy gesims på alle fasader og gir et mer dominerende volum enn bygninger med skrånende tak og bør unngås i området med annet enhetlig uttrykk.»

Til tross for at veilederen ikke er juridisk bindende, kan denne gi føringer for de konkrete vurderingene som byggesaksmyndighetene foretar i den enkelte sak.

Takform er et av de viktigste bidragene til bygningens helhetsinntrykk. Selv om omkringliggende bebyggelse innenfor planområdet ikke kan sies å være ensartet, er fellesnevneren at samtlige fritidsboliger er oppført med saltak. Av denne grunn alene bryter mansardtak med det som oppleves som en etablert byggeskikk i området. Takformen vil fremstå som et fremmedelement i det bebygde området og det er derfor ikke avgjørende for vurderingen av estetisk tilpasning, at reguleringsplanen ikke har krav til takform.

På samme måte vil det heller ikke spille en avgjørende rolle at gesimshøyden er innenfor reguleringsplanens krav til gesimshøyde. Ettersom beregning av gesimshøyde på saltak og mansardtak er forskjellig, vil man fra bakkenivå oppleve at mansardtaket har en høyere gesims, som igjen gir en opplevelse av et større volum på bygningen.

I tillegg til takformen, er omsøkte fritidsbolig for øvrig prosjektert på en måte som gjør at den skiller seg fra de andre fritidsboligene. Dette handler hovedsakelig om hvordan fritidsboligens samlede totale omfang og volum fremstår, både estetisk i forhold til seg selv, men også i sitt bygde miljø.

Selv om ikke reguleringsplanen setter begrensninger på antall etasjer, og det i klagen vises til andre fritidsboliger med to etasjer, vil utforming av denne fritidsboligen i det omfang som er omsøkt, ikke være tilpasset byggeskikken i området. Bruk av store og mange vinduer/glassdører i takflaten, kombinert med veranda/balkong over tre av fire fasader, gjør at bygget fremstår som stort og massivt. Dette gir et volum på denne fritidsboligen som Kommunedirektøren ikke mener å gjenfinne i de andre fritidsboligene i området.

Takformen og øvrig utforming er etter Kommunedirektørens vurdering med på å gi fritidsboligen et omfattende volum.

Når det gjelder bygningens plassering i terrenget, fremstår det riktig som klager skriver at bygningen ikke plasseres på tomtens høyeste punkt. Kommunedirektøren mener derfor at søker har rett i at høyeste punkt på tomten fremstår å være 16,95 moh. og ikke 16,1 moh. slik kommunen først la til grunn. I tillegg er tiltaket plassert innenfor byggegrensen i reguleringsplanen. På tross av dette er bygningen likevel plassert såpass høyt i terrenget at det bidrar til et enda mer dominerende volum sett mot omgivelsene.



Kommunedirektøren mener på bakgrunn av ovennevnte vurdering at arkitektonisk uttrykk, takform, volum og plassering samlet gjør at tiltaket ikke er tilpasset stedet og ikke fremstår med gode visuelle kvaliteter – verken i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Basert på ovennevnte mener Kommunedirektøren at tiltaket ikke er i tråd med pbl. § 29-2 om god estetisk utforming.

Kommunedirektøren minner om at pbl. § 29-2 er en selvstendig avslagshjemmel og at kommunen kan avslå et tiltak av estetiske grunner selv om tiltaket for øvrig er i samsvar med reguleringsplan og tekniske krav.

Det fremgår av forarbeidene (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 230) at vurderingen av visuelle kvaliteter hører under bygningsmyndighetenes forvaltningsskjønn. Begrunnelsen er at lokale bygningsmyndigheter etter lovgiverens oppfatning anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen.»

Etter Statsforvalterens syn er kommunens vurderinger etter pbl. § 29-2 forsvarlige. Vi kan ikke se at kommunens begrunnelse bygger på utenforliggende hensyn, eller at det foreligger usaklig forskjellsbehandling. Den konkrete vektingen av momentene ligger innenfor kommunens frie skjønn. Statsforvalteren bemerker at kommunen i klageforberedelsene har kommentert den feilaktige forståelsen av faktum på vedtakstidspunktet, og foretatt en fornyet vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter i forhold til dets omgivelser, sett opp imot tiltakets plassering.

Statsforvalteren skal, som nevnt, legge stor vekt på det lokale selvstyret ved prøving av skjønn. Statsforvalteren kan ikke se at det hefter feil ved kommunens skjønnsutøvelse eller at det foreligger andre tungtveiende argumenter for å tilsidesette kommunens vurdering. Klageanførslene knyttet til visuelle kvaliteter fører med dette ikke frem.

Når vedtaket 02.09.2025 sammenholdes med forberedelsene i klagesaken, mener Statsforvalteren at manglene ved vedtaket må anses reparert. Statsforvalteren mener derfor at vedtaket er fattet på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, og at det er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. § 17 og fvl. §§ 24 og 25.

Øvrige anførsler

Statsforvalteren kan ikke se at øvrige anførsler har betydning for sakens resultat, og vi finner derfor ikke grunn til å redegjøre nærmere for disse.

Konklusjon

Under henvisning til vurderingen ovenfor opprettholder Statsforvalteren Porsgrunn kommunes vedtak av 02.09.2025. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Med hilsen

Henriette Granlund (e.f.)

Lars Halvor Lunde



fagsjef

rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Porsgrunn kommune
Geir Alsaker
Cathrine Hals Alsaker
FROST ARKITEKTER AS

Postboks 128
Myrhaugen 1 B
Myrhaugen 1 B
Rådhusgata 4

3901	PORSGRUNN
0752	Oslo
0752	Oslo
0151	OSLO