



Kristine Tveit Dalene
Gjøavegen 10
3925 Porsgrunn

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marcus Eric Jensen, 33371092

Vedtak i klagesak - reguleringsplan - klage - Porsgrunn - Farmannvegen - planID 2001

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 01.06.2026.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 05.02.2026.

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

Sakens bakgrunn

Forslagstiller Øyekast Bolig AS har utarbeidet reguleringsplan for Farmannvegen i Porsgrunn kommune. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av nye boliger på arealer som før reguleringen har blitt benyttet til parkering og uteoppholdsareal for borettslaget på eiendommen gbnr. 200/2847. I tillegg tilrettelegges det for nye parkeringsarealer for borettslaget. Borettslaget reguleres for å opprettholde dagens bebyggelse.

Bystyret vedtok planen i møte den 05.02.2026. Følgende vedtak ble truffet:

«Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.»

Reguleringsvedtaket ble påklaget av Johan Dalene og Kristine Tveit i klage av 13.03.2026.

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet klagen i møte den 26.05.2026, og fastholdt Bystyrets vedtak.



Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

STATSFORVALTERENS MERKNADER:

Klagefrist og klagerett

Kommunen opplyser om at klagefrist på vedtaket var 16.03.2026. Statsforvalteren legger til grunn at klagen er rettidig fremmet.

Klagerne har rettslig klageinteresse.

Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren behandler klagen etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Statsforvalteren skal ved behandlingen av en klage på et planvedtak prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klagerne kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er nevnt av klagerne. Statsforvalteren har en plikt til å foreta en selvstendig vurdering av sakens rettslige, faktiske og skjønnsmessige sider. Klageinstansens prøving er ikke begrenset til å være en kontroll av underinstansens vedtak, jf. forvaltningsloven § 34. I plansaker som berører naturmangfold har Sivilombudet i sak 2024/1708 lagt til grunn følgende om Statsforvalterens klagesaksbehandling:

«Statsforvalteren må kontrollere om kommunen i tilstrekkelig grad har ivaretatt naturmangfoldlovens saksbehandlingsregler da de behandlet saken. Statsforvalteren må ta stilling til om kommunen har sett, vurdert og avveid prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 opp mot de øvrige hensynene som gjør seg gjeldende i plansaken og vurdere om dette fremgår klart av kommunens vedtak.»

Og videre:

«Dersom nasjonale eller særlig vektige regionale interesser er berørt, får det kommunale selvstyret mindre vekt i interesseavveiningen, se blant annet Borgarting lagmannsretts dom LB-2014-40734 og ombudets uttalelse 28. august 2018 (SOM-2018-1219). Statsforvalteren må derfor vurdere hvordan hensynet til det kommunale selvstyret gjør seg gjeldende i saken, herunder om det foreligger naturmangfoldverdier som påvirker vektleggingen av det kommunale selvstyret.»

Statsforvalteren kan ikke foreta realitetsendringer i planen som kommunen ikke er enig i. Statsforvalteren kan imidlertid i sin klagebehandling av reguleringsplaner fatte vedtak om oppheving av ugyldige vedtak.

Klagers anførsler

Klagen knytter seg til de to temaene: balkonger i 2. etasje og lekeplass med snarvei ut i Gjøavegen.

Til førstnevnte tema peker klager på at kommunedirektøren hadde inntatt en bestemmelse i reguleringsplanbestemmelsene punkt 3.1.2 bokstav e, for å motvirke risiko for uønsket innsyn. Bestemmelsen innebar et forbud mot etablering av veranda eller balkong i 2. etasje i BK1 og BK2. Bestemmelsen ble tatt ut ved sluttbehandlingen av planforslaget. Klager viser til videoopptak av bystyrets møte 15.02.2026 hvor temaet var diskutert konkret. Klager er uenig med fremstillingen av saken i bystyrets diskusjoner. Det gjøres gjeldende at klagers enebolig ligger rett foran BK1, og



plassering og avstand fremgår tydelig av kart og plantegninger. Plasseringen gir direkte innsyn i klagers soverom, baderom og hage. Det er kort avstand mellom bebyggelsen som gjør innsynet belastende for vedkommende. Klager uttrykker også bekymringer for menneskelig støy fra balkongen i 2. etasje. Klager gjør gjeldende at beslutningen om å endre planbestemmelsen ikke er basert på fakta og bygger på en feilaktig fremstilling av saken. Klager ønsker for øvrig ikke verandaer på bebyggelsen innenfor BK2. Det vises til at det allerede vil være belastende med 7 nye boenheter tett inntil deres eiendom, selv om de direkte virkningene av BK2 er mindre enn BK1. Klager ber derfor om at bestemmelsen om forbud mot veranda i 2. etasje tas tilbake i planbestemmelsene.

Til temaet lekeplass med snarvei ut i Gjøavegen har klager gjort gjeldende at det ikke er ønskelig med mer trafikk forbi deres eiendom, da det allerede oppleves at farlige situasjoner oppstår på grunn av høy fart rundt en uoversiktlig sving. Planen legger opp til at det blir innkjøring til de nye boenhetene fra Gjøavegen, noe som vil medføre økt trafikk. Klager peker på at snarvei til lekeplassen vil være uoversiktlig og farlig for barn. Snarveien fremstår også unødvendig grunnet eksisterende vei til lekeplassen via f_KV3. Dersom snarveien skal besås, ber klager kommunen om å bekoste fartsdumper eller andre hindringer som senker farten i Gjøavegen.

Statsforvalterens vurderinger

Endrede planbestemmelser

Klager ønsker at bystyrets beslutning om fjerne foreslått bestemmelse i punkt 3.1.2 bokstav e reverseres. Bestemmelsen hadde følgende innhold:

«Det tillates ikke etablering av veranda eller balkong i 2. etasje»

Det fremgår av saksdokumentene at administrasjonen foreslo bestemmelsen som et avbøtende tiltak på bakgrunn av merknader fra høringen om økt innsyn. Forslaget ble imidlertid tatt ut av planbestemmelsene under den politiske behandlingen av planen. Dette på bakgrunn av et enstemmig forslag fremsatt og vedtatt under utvalget for miljø og byutvikling sin sluttbehandling den 27.01.2026, som senere ble enstemmig fulgt opp under bystyrets behandling av planen 05.02.2026.

Statsforvalteren peker på at begrunnelsen av enkeltvedtak, herunder kommunens reguleringsplanvedtak, i utgangspunktet skal være skriftlig, jf. fvl. § 23. Bystyrets omtale av saken i utvalgsmøtet vil ikke dekke kravene til begrunnelse i fvl. §§ 24 og 25. Hverken utvalget eller bystyret har i det påklagde vedtaket nedtegnet en begrunnelse for endringen. Endringen er med andre ord ikke begrunnet i det påklagde enkeltvedtaket. Det bemerkes i den anledning at forvaltningsloven 25 sier at:

«De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes.»

Det knytter seg med andre ord svakheter til kommunens begrunnelse i det påklagde vedtaket.

I klagebehandlingen imøtegår anførslene som følgende i kommunedirektørens innstilling:

«Klagers anførsler om innsyn og støy knyttet til balkonger/verandaer i 2. etasje er tema som (av dem) ble reist i merknadsrunden og vurdert i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. I den administrative oppsummeringen av merknader ble det foreslått en bestemmelse om at det ikke skulle tillates veranda/balkong i 2. etasje i BK1 og BK2, som et avbøtende tiltak for bokvalitet/hensyn til naboer. Ved sluttbehandlingen vedtok imidlertid



Bystyret innstillingen fra Utvalg for miljø og byutvikling, herunder at «under punkt 3.1.2 ... tas punkt E ut i sin helhet». Bystyrets vedtak var enstemmig, og det ble ikke fremsatt ytterligere forslag under behandlingen.

Kommunedirektøren legger etter dette til grunn at spørsmålet om balkonger/verandaer i 2. etasje har vært gjenstand for vurdering og politisk avveining i den ordinære planprosessen, og at klagen i realiteten retter seg mot et bevisst politisk valg i sluttbehandlingen. Etter Kommunedirektørens vurdering tilfører ikke klagen nye opplysninger som gir grunnlag for å endre planvedtaket, og det anbefales derfor at klagen på dette punktet ikke tas til følge.»

Kommunedirektøren legger altså til grunn at avgjørelsen er et utslag av den politiske vektingen av hensynet til naboene opp mot hensynet til de nye boligene. Utvalget antas å ha ansett nabohensyn mindre vektige i vurderingen.

Selv om Statsforvalteren er av den oppfatning at det knytter seg svakheter til kommunens konkrete begrunnelse av endringen, kan vi ikke se at dette skal medføre at vedtaket er ugyldig. Som kommunedirektøren, legger Statsforvalteren til grunn at sakens utfall er en konsekvens av at det politiske utvalget har funnet grunn til å legge mindre vekt på nabohensyn enn det forslaget til endelig regulering la opp til. Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger mangler ved saksutredningen av relevans for denne vurderingen. Foreliggende saksdokumenter gir tilstrekkelig grunnlag for å foreta vektingen. Statsforvalteren bemerker for øvrig at vi ikke har gjennomgått opptaket som klager viser til. Forslaget til endringene var enstemmig vedtatt av utvalget, og senere vedtatt enstemmig av bystyret. Statsforvalteren kan ikke se at et medlems omtale av faktum i saken gir holdepunkter for å konkludere med at vedtaket bygger på en uriktig fremstilling av saken. Alle involverte politikere skal ha hatt tilgang til saksdokumentene, herunder kart og planer som viser den faktiske situasjonen.

Den konkrete arealdisponeringen som planen legger opp til, er underlagt kommunens frie skjønn. Ved prøvingen av det frie skjønn skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. fvl. § 34. Dette innebærer at Statsforvalteren er varsomme med å overprøve kommunens konkrete vurderinger så lenge de fremstår forsvarlige, og det ikke foreligger tungtveiende nasjonale interesser som tilsier et annet resultat enn det kommunen har kommet til.

I foreliggende tilfellet har kommunen vurdert at det ikke er grunnlag for å innta den foreslåtte begrensningen i det endelige planforslaget. Statsforvalteren legger til grunn at avgjørelsen er tatt på bakgrunn av en vekting av de momentene som gjør seg gjeldende for spørsmålet. Statsforvalteren kan ikke se at det knytter seg nasjonale interesser til spørsmålet som taler for at Statsforvalteren tilsidesetter kommunens vekting i det konkrete tilfellet. For øvrig bemerkes det at utvalget gjennom klagebehandlingen har fått en ny anledning til å vurdere spørsmålet, uten at det er funnet grunnlag til å omgjøre vedtaket. Klagers uenighet knyttet til hvordan enkelte medlemmer i bystyret karakteriserte område antas derfor å være kjent for beslutningstakerne i kommunen.

Det bemerkes også at Statsforvalteren ikke ser at det foreligger myndighetsmisbruk i form av at det er tatt utenforliggende hensyn, foreligger usaklig forskjellsbehandling eller fordi skjønnsutøvelsen har medført en avgjørelse som er vilkårlig, uforholdsmessig eller sterkt urimelig.

Lekeplass med gangforbindelse/snarvei til Gjøavegen

Klagers anførsler til dette teamet gjelder bekymringer for trafikksituasjonen i Gjøavegen.

Bekymringer for de trafikale forholdene var spilt inn under høringen av planen og har vært vurdert underveis i prosessen.



I klagebehandlingen skriver kommunen:

«Det er i vedtatte planbestemmelser fastsatt krav om opparbeidelse av småbarnslekeplass innenfor f_LEK1. Videre er o_BG1 regulert til å fungere som gangforbindelse mellom f_LEK1 og Gjøavegen. Klagers trafikk- og sikkerhetsbekymringer knyttet til økt trafikk og uoversiktlige situasjoner i Gjøavegen er tema som ble behandlet i høringen, herunder gjennom Kommunedirektørens vurderinger av adkomst- og trafikksituasjonen. Kommunedirektøren viser til at planens gangforbindelse er regulert som del av grønnstruktur (o_BG1), og at planbestemmelsene samtidig har tiltak for å ivareta trygg ferdsel og begrense uønsket motorisert ferdsel internt i planområdet (med pullert/bom i overgangen mellom f_KV3 og f_PP3). Klagers ønske om fartsdempende tiltak i Gjøavegen (for eksempel fartsdumper) gjelder i hovedsak tiltak på offentlig veg, og håndteres normalt som egne trafikksikkerhetstiltak utenfor reguleringsplanens rammer.

På denne bakgrunn vurderer Kommunedirektøren at klagepunktet gjelder forhold som er vurdert i planprosessen, og at klagen ikke gir nye momenter som tilsier endring av vedtatt løsning for lekeplass/gangforbindelse. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen på dette punktet ikke tas til følge.»

Statsforvalteren finner ikke holdepunkter for at trafikksikkerheten i området er uforsvarlig vurdert. Temaet har vært vurdert i kommunens løpende behandling av planen. Det foreligger også en mobilitetsplan fra forslagsstiller som inneholder redegjørelser for trafikk i planområdet. Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger holdepunkter for at dette temaet har vært utilstrekkelig utredet eller vurdert i planprosessen. Hvorvidt gangforbindelse/snarvei er nødvendig eller ønskelig, ligger til kommunens skjønn å avgjøre. Statsforvalteren vurderer at kommunens vurderinger fremstår forsvarlige. Vi kan heller ikke se at det foreligger tungtveiende nasjonale interesser som tilsier overprøving av planens innhold.

Statsforvalteren vurderer på denne bakgrunn at det ikke foreligger grunnlag for å ta klagers anførsler til følge.

Naturmangfold

Naturmangfold er ikke et tema som er problematisert i klagen.

Det følger imidlertid av naturmangfoldloven (nml.) § 7 at vurderingen av §§ 8-12 skal fremgå av avgjørelser som kan få virkning for naturmangfold.

I planområdet er det registrert en naturtypelokalitet med flere forekomster av hule eiketrær (Farmannvegen, ID BN00113282 i Naturbase). I lokaliteten er det funnet sopparten korallkjuke (Grifola frondosa), som i Norsk rødliste for arter 2021 er vurdert som sårbar (VU).

Av det påklagde vedtaket fremgår følgende vurdering av § 7:

«Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12, med kunnskapsgrunnlag fra registrert naturtypelokalitet «Farmannvegen» og fagnotat fra Biofokus (04.04.2023). Hule eiker er sikret gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelser. Dette ivaretar føre-varprinsippet og miljøforsvarlig gjennomføring (§§ 9 og 12). Den samlede belastningen (§ 10)



vurderes i lys av at planområdet i stor grad består av eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer, samtidig som det også finnes grønne arealer. Prinsippet i § 11 legges til grunn ved at kostnader knyttet til nødvendige sikrings- og avbøtende tiltak følger tiltaket. På denne bakgrunn legges prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 til grunn, jf. § 7. Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.»

Etter Statsforvalterens vurdering fremstår kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig. Det er kjent at området består av arter med nasjonal interesse. Statsforvalteren vurder imidlertid at disse interessene er tilstrekkelig sikret gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelse. Det legges også vekt på at Statsforvalterens miljøavdeling, i sin uttalelse til saken skriver at:

«Statsforvalteren har gått igjennom oversendte sak med vedlegg, inkludert kommunens vurderinger. Vi ser at våre bemerkninger til varsel om oppstart av planen er godt ivaretatt i oversendt planforslag. Statsforvalterens fagavdelinger vurderer at reguleringsplanforslaget ikke kommer i vesentlig konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har ingen ytterligere merknader til forslaget.»

Statsforvalteren har på bakgrunn av dette ikke funnet at nasjonale interessene som knytter seg til naturmangfoldet i denne saken tilsier at Statsforvalteren griper inn i kommunens planvedtak.

Konklusjon

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, kan ikke Statsforvalteren se at det foreligger grunnlag for å endre kommunens vedtak av 05.02.2026.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at kommunens vedtak av 05.02.2026 må stadfestes. Det vil si at det ikke gis medhold i klagen.

Med hilsen

Henriette Granlund (e.f.)
fagsjef

Marcus Eric Jensen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

PROSJEKTIL SØR AS	Rødmyrjordet 31	3735	SKIEN
ØYEKAST BOLIG AS	Håvundvegen 248	3746	SKIEN
Porsgrunn kommune	Postboks 128	3901	PORSGRUNN

Mottakerliste:

Kristine Tveit Dalene	Gjøavegen 10	3925	Porsgrunn
Johan Tveit Dalene	Gjøavegen 10	3925	Porsgrunn