



Porsgrunn kommune

Byggesak

Tormod Hansen
Søndre Maiensveg 90
3950 Brevik

Deres ref.

Vår ref.

25/10954 - 17

Dato

21.08.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
564/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Avslag - Gbnr. 33/1, Dåpan 68 - Opprettelse av ny grunneiendom

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 annet ledd avslås søknad om opprettelse av grunneiendom.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 11 400,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Baard Gonsholt
avdelingsleder

Sebastian Gruss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

714705080
05
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger

Tiltakshaver Tormod Hansen den 18.09.2025 om tillatelse til opprettelse av grunneiendom.

Saken gjelder søknad om opprettelse av ny grunneiendom i forbindelse med innløsning av festetomt. Tiltakshaver har ikke fremlagt festekontrakt som dokumenterer tomtens størrelse, og omsøkt areal er basert på det arealet som opplyses å ha vært brukt sammen med hytten over tid.

Kommunen har påpekt at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, og at omsøkt tomtestørrelse vurderes som større enn det som er nødvendig for fritidsboligens bruk. Kommunen mener tomten kan medføre økt privatisering av strandsonen og redusert tilgang for allmennheten, og har derfor vurdert at vilkårene for unntak fra byggeforbudet ikke er oppfylt. Dersom omsøkt tomtestørrelse opprettholdes, må tiltaket behandles som opprettelse av ny grunneiendom med dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver har vist til statlige føringer, tomtefesteloven og rettspraksis, og anfører at saken gjelder innløsning av en etablert festetomt som har eksistert siden 1950-tallet. Det fremholdes at tomtens utstrekning må fastsettes ut fra historisk og faktisk bruk, og at fradelingen kun formaliserer et eksisterende tomteforhold uten nye inngrep eller endret bruk. Tiltakshaver viser videre til at grunneier og fester er enige om tomtens avgrensning, at tomtegrensen er justert etter kommunens innspill, og at hensynet til allmennhetens tilgang i liten grad berøres. Kommunen bes derfor om å foreta en ny vurdering av saken, og søker har invitert til befaringsforholdene på stedet.

Søknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader i saken.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2030 av 13.06.2019 avsatt til fritidsbebyggelse.

Vurdering

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav m.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav d.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Kommunens hovedinnvending er at arealet som ønskes innløst fremstår som vesentlig større enn det som naturlig kan knyttes til bygningen. At fester og grunneier er enige om hvilket areal som ønskes innløst, kan heller ikke alene være avgjørende for kommunens vurdering når arealets omfang ikke er dokumentert.

Kommunen vurderer videre at langvarig bruk av et større område ikke alene kan være avgjørende for hvilket areal som skal innløses. Det må vurderes hvilket areal som naturlig

hører til bygningen og fremstår som en del av det aktuelle festeforholdet.

En innløsning og opprettelse av arealet som egen eiendom vil kunne medføre en ytterligere privatisering av området og redusert allmennhetens tilgang. Selv om dagens faktiske bruk i utgangspunktet ikke endres, vil fradelingen kunne endre områdets rettslige og fremtidige bruksmuligheter.

Etter kommunens vurdering er den sentrale problemstillingen derfor ikke først og fremst arealets nærhet til vannet, men størrelsen på arealet som ønskes innløst og hvor stort areal som naturlig kan knyttes til bygningen.

Når festetomtens størrelse ikke er dokumentert, og det omsøkte arealet fremstår som vesentlig større enn det som naturlig kan knyttes til fritidsboligen, kan kommunen ikke legge til grunn at hele arealet omfattes av festeforholdet. Etter kommunens vurdering er det derfor ikke grunnlag for å anvende unntaket i dette tilfellet.

Tiltaket er i strid med pbl. § plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 annet ledd.

Vedtak framgår av sakens første side.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 b. Grunngelyr (papir og e-post)	1900	1	1900	
3.17 e. Opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 m	9500	1	9500	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/>

Klage

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til
Sindre Nilsen
Statsforvalteren i Vestfold Postboks 2076 3103 Tønsberg
Og Telemark

Vedlegg
Orientering om klageadgang.pdf