



Porsgrunn kommune

Byggesak

Tommy Gabe
Jonsokgata 3B
3922 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.

26/8101 - 5

Dato

02.09.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
552/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon - Avslag - Gbnr. 200/1170, Jonsokgata 3B - Oppføring av garasje

Søknad om dispensasjon fra krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.3.1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 annet ledd, avslås. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

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

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Jenny Bentzen
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 Tommy Gabe søkte 23.06.2026 om dispensasjon for oppføring av garasje.

Det søkes om oppføring av frittliggende garasje på 26 m². Eksisterende enebolig er registrert med et bruksareal på 172 m², og mikrohuset med et bruksareal på 18,2 m². Ifølge søknaden er eiendommen på 477 m², og samlet bebygd areal vil etter tiltaket være 184 m² BYA. Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på om lag 39 % BYA. Samlet bruksareal vil være over 216 m². I innsendt situasjonsplan er det vist et sammenhengende areal på 7 x 9 meter mellom boligen og den omsøkte garasjen.

Søker viser til behovet for en innendørs biloppstillingsplass og til at flere eiendommer i området har en utnyttelsesgrad over 30 % BYA. Garasjen skal etter søkers opplysninger få en nøktern utforming tilpasset eksisterende bebyggelse. Søker mener tiltaket ikke vil påvirke naboene vesentlig.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3, jf. pbl. § 19-1 annet punktum. Det foreligger ingen merknader i saken.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2030 av 13.06.2019, sist endret 17.03.2022 avsatt til boligbebyggelse med hensynssone for bevaring kulturmiljø.

Det følger av kommuneplanens arealdel punkt 1.1.3.1 - Plankrav:

«For områder vist som hovedformål bebyggelse og anlegg (pkt. 2.1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pkt. 2.2) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området...»

Det følger av kommuneplanens arealdel punkt 1.1.3.2 - Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse:

«...Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.»

Eiendommen vil etter gjennomføring av tiltaket overskride både grensen på 30 % BYA og grensen på 200 m² BRA. Unntaket fra plankravet kommer derfor ikke til anvendelse og plankravet gjør seg gjeldende.

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel framgår av pbl. § 11-6. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket utløser krav til reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel punkt 1.1.3.1.

Tillatelse krever følgelig dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn

ulempene.

Hensynet bak plankravet er å sikre at større utnyttelse av eiendommer i eksisterende boligområder vurderes gjennom en helhetlig planprosess. En reguleringsplan skal blant annet avklare konsekvenser for arealutnyttelse, uteoppholdsarealer, adkomst, parkering, estetikk og omkringliggende bebyggelse, samt sikre medvirkning og en samlet vurdering av hvordan utbyggingen påvirker området.

Området består i dag av flere små og høyt utnyttede tomter. Søker viser til at flere av eiendommene har en utnyttelsesgrad på over 30 % BYA. Etter hva kommunen kan se er flere av disse eiendommene, enten bebygde eller omsøkt før gjeldende kommuneplan trådte i kraft, og den eksisterende bebyggelsen er derfor ikke nødvendigvis et uttrykk for hva som er ønskelig eller kan tillates etter dagens planbestemmelser. Noe av hensikten med plankravet er blant annet å sikre at ytterligere fortetting og økt arealutnyttelse vurderes gjennom en helhetlig planprosess, og å motvirke en gradvis bit-for-bit-utbygging hvor de samlede konsekvensene for området ikke blir vurdert.

I denne saken er det snakk om en garasje planlagt på en av de få ubebygde delene av eiendommen, som vil redusere et av de gjenværende grøntarealene. Eiendommen er smal og allerede høyt utnyttet, og ytterligere nedbygging vil etter kommunens vurdering gå på bekostning av de gjenværende utearealenes størrelse og kvalitet. Situasjonsplanen viser også at det arealet som er vist som sammenhengende uterom, i stor grad må benyttes til kjøring til og fra garasjen.

På bakgrunn av ovennevnte vurderer kommunen at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Siden begge vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd må være oppfylt før dispensasjon kan gis, er det ikke nødvendig å ta stilling til om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen gjør oppmerksom på at tiltaket også er i strid med kommuneplanens krav til samlet uterom. En betydelig del av det viste sammenhengende arealet på 7 x 9 meter må benyttes til kjøring til og fra garasjen. Slike arealer regnes ikke som uteoppholdsareal, jf. TEK17 § 5-6. Det er heller ikke dokumentert at minimumskravet til 125 m² samlet uterom per boenhet er ivarettatt.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra bestemmelsen om krav til reguleringsplan anses ikke oppfylt.

Vedtak framgår av sakens første side.

Vi gjør oppmerksom på at søknaden om byggetillatelse ikke vil bli behandlet, da tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 b. Grunngelbyr (papir og e-post)	1900	1	1900	
3.21 a. Dispensasjon for tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	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.

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf