



Porsgrunn kommune

Byggesak

Telemark Jordskifterett
Postboks 2856
3702 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.

26/5327 - 9

Dato

27.08.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
573/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon - Innvilget - Gbnr. 33/8, Søndre Maiensveg - Opprettelse av grunneiendom

Det gis dispensasjon fra punktene 1.1.3.2 og 2.1.2.6 i kommuneplanens arealdel (KPA), jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 annet ledd for opprettelse av grunneiendom som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 22800,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Dag Harald Leerstang
Ingeniør

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

Tiltakshaver Telemark Jordskifterett søkte, den 19.06.2026, om dispensasjon for opprettelse av grunneiendom til boligformål.

Jordskifteretten opplyser også at: «*Fradelingen i seg selv trenger ikke å gi noen endret arealbruk, men medeierne av gnr. 33 bnr. 8 og jordskifteretten har lagt til grunn at parsellen kan opparbeides med flere boligtomter. Medeieren i Vestly sameie som skal ha de to parsellene skal også ha gnr. 33 bnr. 454. Det er ved delingen av sameiet lagt til grunn at de to parsellene og gnr. 33 bnr. 454 med en utvikling til boligtomter utgjør om lag en tredjedel av verdien i Vestly sameie har.*

Side 2 av 6

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 (KPA) 2018-2030, avsatt til boligbebyggelse – nåværende med hensynssoner for landskap og flomfare.

Bestemmelsene i KPA for punktene 1.1.3.2 og 2.1.2.6 sier følgende:

1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

«I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.»

2.1.2.6 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse

«Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan. Ved tiltak på eksisterende boliger som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.»

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

100-metersbeltet langs sjø

Deler av omsøkt parsell 1 ligger i 100-metersbeltet langs sjø der det etter pbl. § 1-8 annet ledd ikke kan settes i verk andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer.

Tiltaket er i strid med unntaket fra plankravet i både punkt 1.1.3.2, da omsøkt parsell er større enn 1500m² (4450m²), og punkt 2.1.2.6 da det ikke er tillatt med fradeling av ny eiendom uten ny reguleringsplan.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Kommunen skal etter naturmangfoldloven § 7 vurdere søknaden etter prinsippene i §§ 8 til 12.

Vi har gjennomgått Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken.

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter, eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kommunen anser at tiltaket ikke kommer i konflikt med forhold som naturmangfoldloven skal ivareta.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med punktene 1.1.3.2 og 2.1.2.6 i KPA. 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.

Punkt 2.1.2.6:

Hensynet med byggegrensen i KPA, etter pbl § 1-8 tredje ledd, er å tillate bestemte tiltak innenfor 100-metersgrensen langs sjø, der det ellers gjelder et generelt byggeforbud etter pbl. § 1-8 annet ledd. Kommuneplanens bestemmelse om at det ikke tillates fradeling av ny eiendom uten ny reguleringsplan er for å avklare hvor det kan legges til rette for utvikling og hvilke områder som skal sikres mot inngrep, slik at allmenne interesser ivaretas ved å bevare offentlig tilgang til kysten, samt sikre at eventuelle byggetiltak er i tråd med langsiktig planlegging for kystområdene.

Punkt 1.1.3.2:

Hensynet med unntaket er i utgangspunktet å legge til rette for fortetting og utvikling av eksisterende boligområder uten at det alltid må utarbeides reguleringsplan. Det er satt et maksimalt areal ved opprettelse av ny grunneiendom på 1500m², slik at omfanget av evt. tiltak ikke blir for omfattende uten at det er vurdert nærmere i en planprosess i forkant.

Søknaden er sendt til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark til uttalelse, jf. pbl. § 19-1 fjerde punktum. De uttaler følgende: «*Vi har gått gjennom oversendt sak med vedlegg, inkl. kommunens opplysninger og vurderinger. Vi kan vi ikke se at det vil komme vesentlig i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn vi skal ivareta i dispensasjonssaker. Vi har ingen ytterligere merknader til tiltaket.*

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk en samarbeidsavtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune 13. januar 2021, som videreføres med Telemark fylkeskommune inntil ny avtale foreligger. Avtalen innebærer at Statsforvalteren i dispensasjonssaker ivaretar felles ansvarsområde for 100-metersbeltet langs sjø som nasjonal interesse, også på vegne av fylkeskommunen.»

Siden tiltaket kun gjelder opprettelse av en ny grunneiendom som ledd i jordskifterettens forsøk på oppløsning av et privat sameie, kan ikke kommunen se at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon for dette. Rent praktisk vil dette kun medføre et bytte av gbnr. på parsell 1 i første omgang. Dersom det på et senere tidspunkt blir snakk om videre utvikling av denne parsellen til boligformål, må dette uansett vurderes nærmere i en evt. senere byggesak hvor krav om detaljregulering vil være et av flere momenter som må vurderes nærmere.

Det kreves i tillegg at fordelene veies opp mot ulempene. Det er i første rekke samfunnsmessige fordeler av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter, det er snakk om i denne sammenheng.

Siden det i dette tilfellet ikke fremkommer ulemper av betydning, mener kommunen at det er grunn til å stille lavere krav til de fordeler dispensasjonen må innebære. Rent objektivt kan man legge avgjørende vekt på at en oppløsning av det private sameiet kan føre til at det blir en utvikling av området, ved at denne parsellen nyttes til ny boligbebyggelse. Dette er jo også en ønsket utvikling på Sandøya hvor man fortsatt ønsker en samfunnsmessig utvikling av helårsboliger framfor fritidsboliger. Det er jo derfor større områder på Sandøya er avsatt til boligbebyggelse – nåværende i KPA.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra punktene 1.1.3.2 og 2.1.2.6 i KPA anses oppfylt.

Vedtak framgår av sakens første side.

Søknad om delingstillatelse vil bli behandlet i eget vedtak.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.21 c. Dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 annet og tredje ledd, og i områder som ikke er avsatt til utbygging i plan	22800	1	22800	

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

Statsforvalteren i Vestfold Postboks 2076
og Telemark

3103

TØNSBERG

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf

