



Porsgrunn kommune

Byggesak

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Jan Erik Martinussen
Storgata 159
3915 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.

26/8450 - 8

Dato

23.09.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
651/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon - Invilget - Gbnr. 51/463, Floodmyrvegen 22B - Riving eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg

Det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3.9 om krav til antall parkeringsplasser, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 for oppføring av nytt bygg som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 15 200,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn
for
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

Ansvarlig søker Børve Borchsenius Arkitekter AS søkte, på vegne av tiltakshaver Franzefoss Utvikling As, den 30.06.2026 om dispensasjon for oppføring av nytt bygg.

Det søkes om riving av eksisterende lagerbygg og oppføring av ny sorteringshall med tilhørende vaskehall og bilbrovekt. Nybygget vil ha et BYA på ca. 1 700 m² og en gesimshøyde på 10,7 meter.

Bebyggelsen tilpasses byggets funksjon og driftsbehov, med en nøktern og hensiktsmessig materialbruk tilpasset industriell virksomhet. Farge- og materialvalg vil gi bygget et dempet og funksjonsbasert uttrykk som harmonerer med området. Utearealene opparbeides med en helhetlig utforming, hvor oppstillings- og manøvreringsarealer inngår som en naturlig del av området.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3.9 om krav til antall parkeringsplasser.

Søker opplyser at tiltaket etter gjeldende krav utløser krav om 42 parkeringsplasser. Det anføres at kravet ikke er tilpasset byggets funksjon. Bygget er prosjektert som et enetasjes, uisolert bygg for mottak og sortering av avfall, uten tilrettelegging for ytterligere etasje eller økt bemanning.

Søker viser videre til at parkeringskravet beregnes ut fra byggets totale areal og ikke virksomhetens faktiske behov. Det anføres at en dispensasjon vil gi en mer hensiktsmessig og funksjonell utnyttelse av eiendommen, slik at tilgjengelig areal kan benyttes til nødvendige driftsformål, herunder manøvrering av lastebiler og oppstilling av containere.

Søker opplyser at nødvendige parkeringsplasser for virksomheten etableres på naboeiendommen gnr./bnr. 51/453, som eies av samme tiltakshaver.

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

Planstatus

Området er i reguleringsplan for Enger Vallermyrene av 25.03.2004 regulert til Forretning/Kontor/Industri med hensynssone for høyspenningsanlegg og flomfare.

I følge reguleringsplanens bestemmelse § 3.9 *skal det avsettes minst 1 biloppstillingsplass per 100 m² bruksareal.*

Rettsvirkningene av reguleringsplanen framgår av pbl. § 12-4. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 3.9 om krav til antall parkeringsplasser. 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.

Hensynene bak en bestemmelse om minste antall parkeringsplasser handler primært om å sikre intern funksjonalitet, trygg trafikkavvikling og logistikk på egen tomt, fremfor at presset flyttes over på det offentlige veinettet.

Tiltaket omfatter oppføring av sorteringshall med tilhørende vaskehall og bilbrovekt, hvor hoveddelen av arealet skal benyttes til sorteringshall. Kommunen legger til grunn at parkeringsbehovet ikke fullt ut gjenspeiles ved å beregne kravet ut fra tiltakets samlede BRA, ettersom arealet i hovedsak skal benyttes til selve driften og ikke til arbeidsplasser eller andre funksjoner som medfører et tilsvarende parkeringsbehov.

Det er opplyst at nødvendig parkeringskapasitet for virksomheten sikres på naboeiendommen gnr./bnr. 51/453, som har samme eier.

På denne bakgrunn legger kommunen til grunn at beregningsgrunnlaget, som tar utgangspunkt i tiltakets samlede areal, ikke i tilstrekkelig grad gjenspeiler det faktiske parkeringsbehovet. Når nødvendig parkeringskapasitet samtidig er sikret på naboeiendommen, vurderer kommunen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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. En fordel ved tiltaket er at eiendommen kan utnyttes mer effektivt, samtidig som nødvendige manøvreringsarealer etableres internt på eiendommen.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsplanens bestemmelse § 3.9 om krav til antall parkeringsplasser anses oppfylt.

Vedtak framgår av sakens første side.

Søknad om byggetillatelse vil bli behandlet i eget vedtak.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.21 b. Dispensasjon i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	15200	1	15200	

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

Franzefoss Utvikling As Postboks 53 1309 Rud

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf