



Vår ref. 25/3403 - 13
Saksbehandler Liv Brox
Dato 29.09.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
50/26	Utvalg for teknisk sektor	03.11.2026

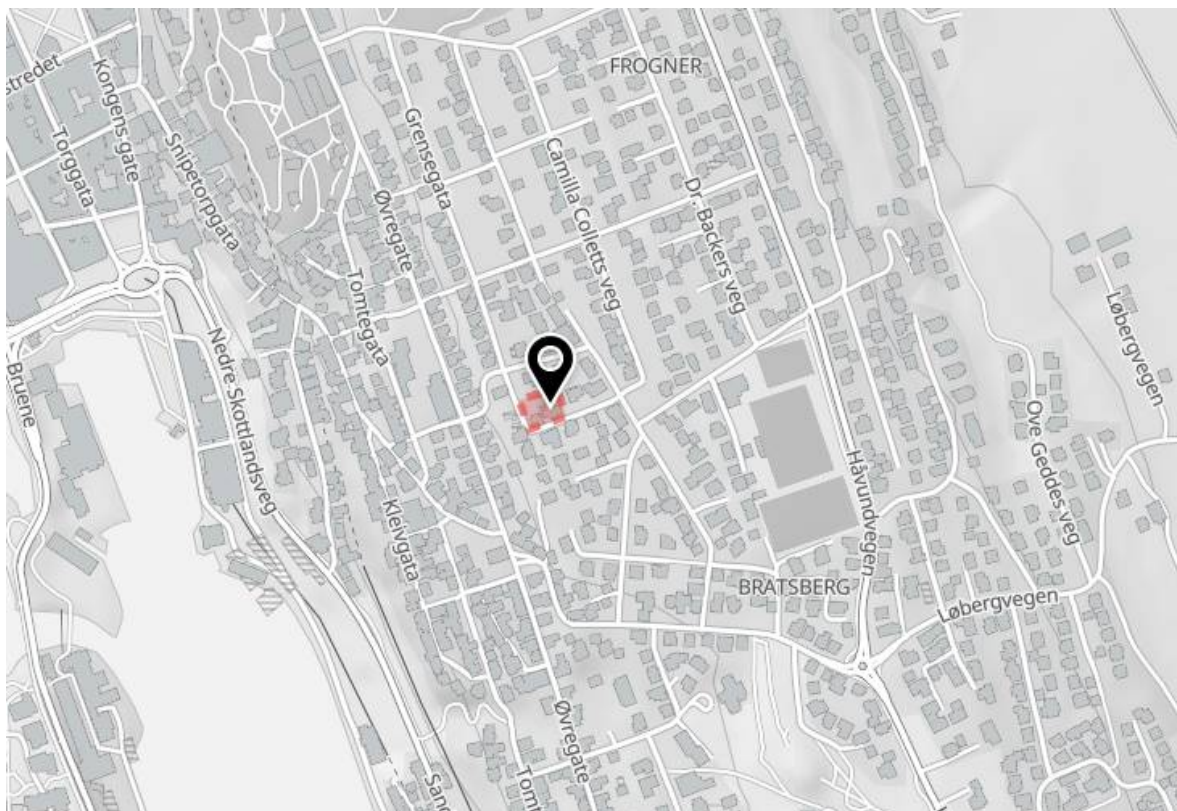
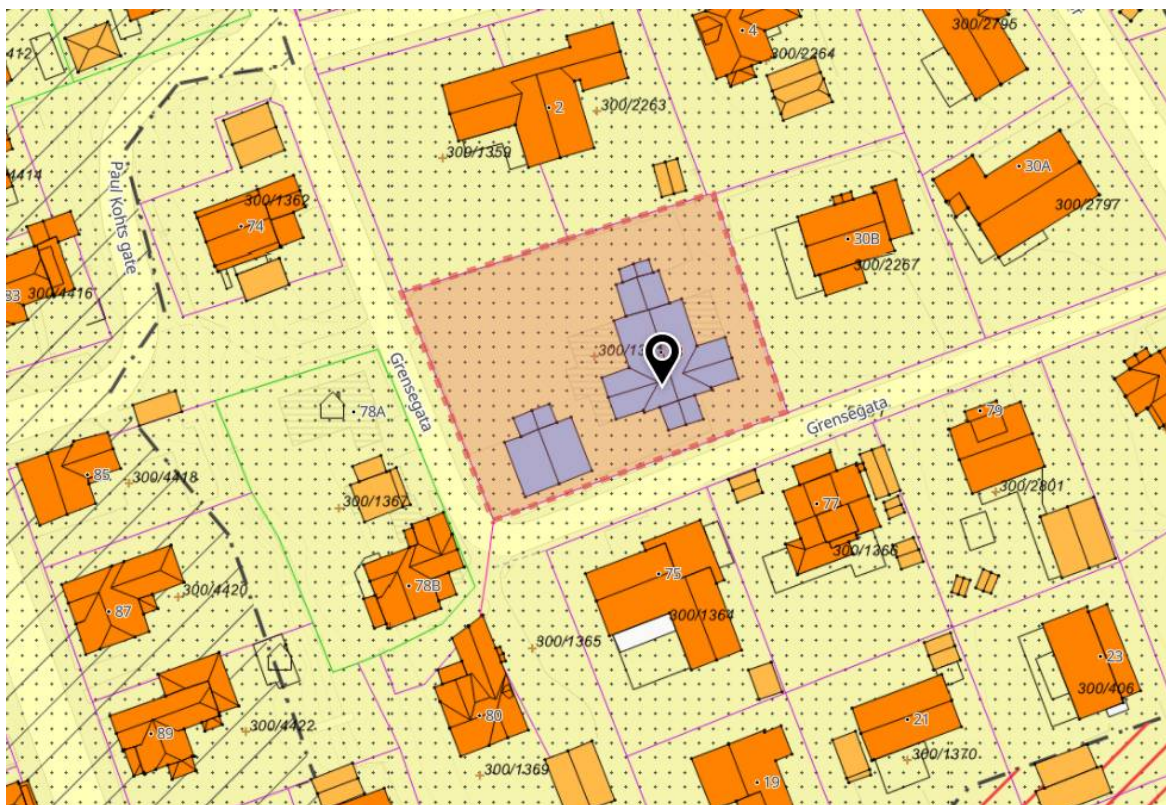
Klagesak - Gbnr 300/1361 - Grensegata 73 - tilbygg

Kommunedirektørens innstilling

1. Klage fra Mari Lise Landsverk og Willy Mo, Grensegata 77 gbnr 300/1366, datert 08.06.2026 og 21.06.2026, tas ikke til følge. Klagen inneholder ingen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.
2. Vedtak om utsatt iverksetting opprettholdes.
3. Saken sendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken

- **04.02.2025:** Kommunen mottok henvendelse fra tiltakshaver knyttet til ønsket tilbygg
- **14.02.2025:** Saksbehandler besvarte henvendelsen med krav til søknad for tilbygg.
- **22.08.2026:** Saksbehandler svarte ut forespørsel fra søker knyttet til tiltakets registrering i matrikkel.
- **20.04.2026:** Kommunen mottok søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra arealformål "boligbebyggelse" for oppføring av tilbygg til eksisterende kirkebygg.
- **26.05.2026:** Det ble utstedt vedtak om dispensasjon fra arealformål og rammetillatelse for oppføring av tilbygg.
- **08.06.2026:** Kommunen mottok klage på vedtak fra naboer.
- **21.06.2026:** Kommunen mottok tilleggsopplysninger fra klagerne.
- **30.09.2026:** Kommunen mottok søknad om igangsettingstillatelse.
- **06.10.2026:** Det ble utstedt vedtak om utsatt iverksetting.



Redegjørelse for saken og beslutning om utsatt iverksetting

Rammesøknaden beskriver et prosjekt hvor eksisterende bygningsmasse ønskes utvidet med tilbygg som totalt utgjør 195kvm BRA, 130kvm BYA. Utvidelsen vises i situasjonsplan, fasadetegninger og plantegninger under. Tiltaket er omsøkt på bakgrunn av at man skal imøtekomme en utvidet brukermasse tilknyttet menigheten. Eksisterende bygg er registrert som bedehus/menighetshus, og eiendommen har arealformål boligbebyggelse. Utvidelsen krever dispensasjon fra arealformålet da bruken ikke samsvarer med arealformål boligbebyggelse. Det er utstedt dispensasjon og rammetillatelse som er påklaget. Tiltakshaver har søkt om igangsettingstillatelse i ettetid. Kommunen har besluttet å utstede vedtak om utsatt igangsetting. Dette med bakgrunn i at en dispensasjon gir handlingsrom for å ta klagen til følge, samt at saken skal gjennomgå en reell klagebehandling. Se vedlegg 4 for kommunens beslutning om utsatt iverksetting.



Overflyvningsfoto 1: Bilde av bygning som søkes utvidet



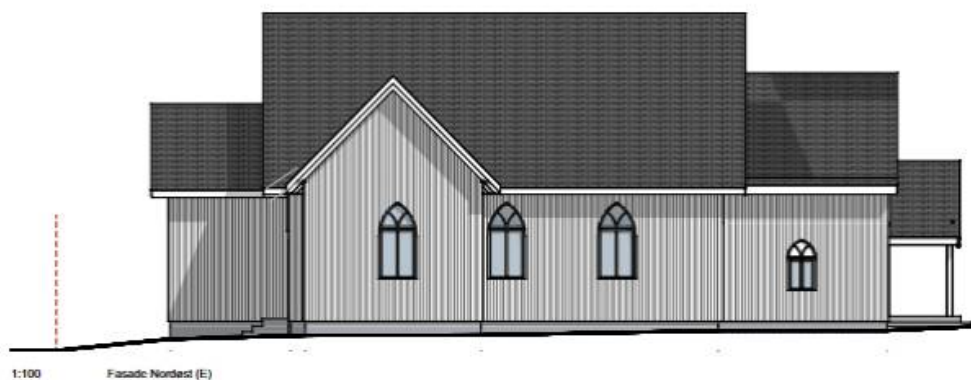
Situasjonsplan 1: Nye arealer vises med rød markering i situasjonsplan



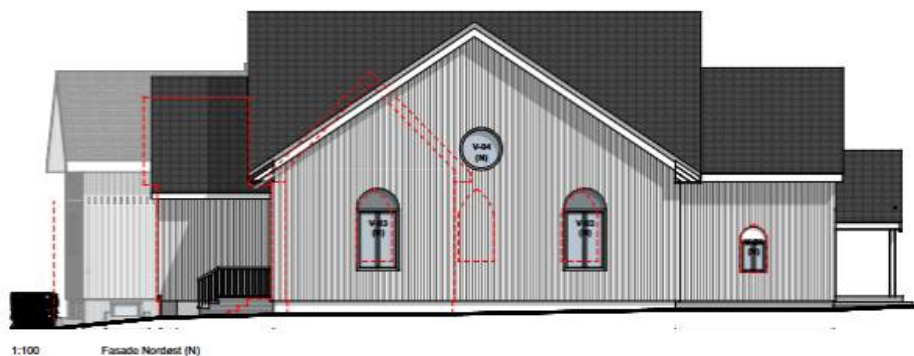
Fasadetegning 1: Eksisterende fasade sørvest og sørøst



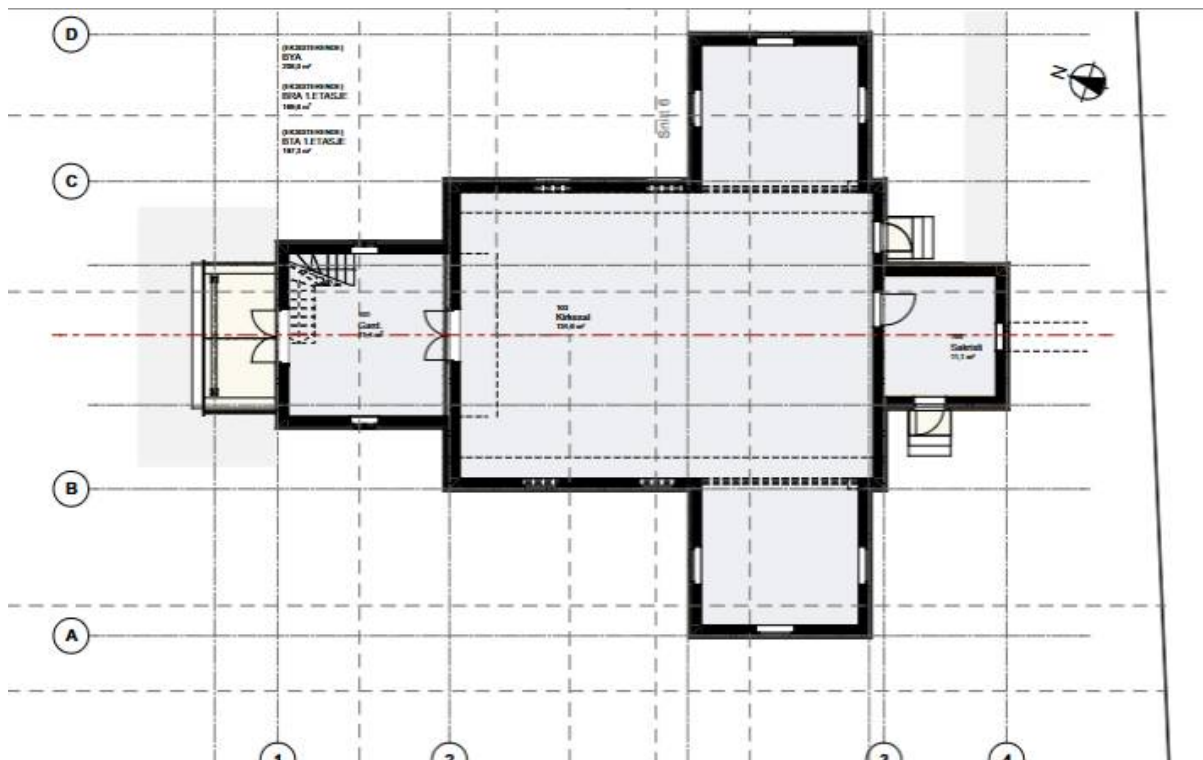
Fasadetegning 2: Prosjektert fasade sørvest og sørøst



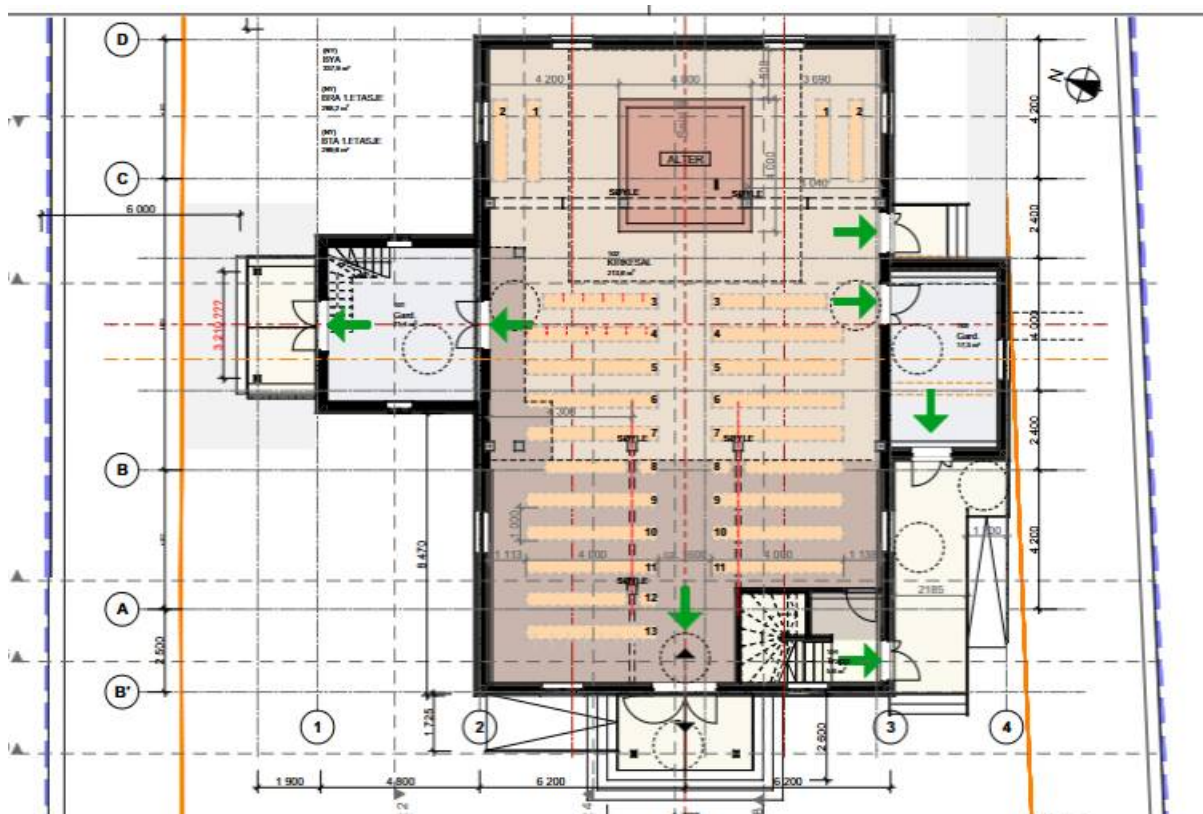
Fasadetegning 3: Eksisterende fasade nordvest og nordøst



Fasadetegning 4: Prosjektet fasade nordvest og nordøst



Plantegning 1: Plan over 1. etasje eksisterende bygg



Plantegning 2: Plan over 1. etasje prosjektert tiltak

Saksfremstilling

1. Klagens innhold og kommunedirektørens vurderinger

1.1 Klagens innhold

Det er tre ukers klagefrist og klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Innsendt klage oppfyller de materielle kravene, jf. fvl. § 32. Klagerne er naboer og har således klagerett.

Oppsummert inneholder klagen følgende:

1. Tiltaket vil være for stort og dominerende i omkringliggende miljø.
2. Aktiviteten er støyende og forstyrrer nærmiljøet.
3. Klagerne opprettholder momenter fremsatt i nabomerknader.

Se vedlegg nr. 1 og 2 for å lese klage og tilleggskommentarer i sin helhet.

1.2 Kommunedirektørens vurdering av klage

Saken gjelder søknad om utvidelse av et eksisterende menighetsbygg. Tiltaket består av tilbygg og fasadeendring av eksisterende bygningsmasse. Det er søkt om dispensasjon fra arealformål "boligbebyggelse" i kommuneplanens arealdel da utvidelsen skal gjennomføres på et eksisterende menighetsbygg hvor nåværende bruk, religionsutøvelse, skal videreføres. Dispensasjonsvurderingen er en del av klagernes anførsler og vurderes i avsnitt 1.2.3 i dette saksfremlegget. I tillegg til dispensasjon fra arealformålet, er det søkt om unntak fra enkelte krav i teknisk forskrift. Kravene knytter seg til energieffektivitet og beregning av lekkasjetall, jf. TEK17 §§ 14-1 og 14-3. Unntakene er ikke en del av klagernes anførsler, og kommunedirektøren går derfor ikke videre inn på vurderinger knyttet til dette. Redegjørelse knyttet til unntakene er presentert i vedtaket og kan leses i sin helhet under "Unntak fra TEK 17" i vedlegg 3.

1.2.1 Anførsler knyttet til tiltakets omfang, punkt 1

Klagerne anfører at tiltaket blir stort og dominerende i et eksisterende boligmiljø. Kommunen vurderer tiltaket å ikke bli uforholdsmessig stort når man tar eiendommens størrelse i betraktning. Tiltaket er prosjektert innenfor lovverkets tillatte møne- og gesimshøyde, og eiendommens totale utnyttelsesgrad er 28,3%. Byggets økte volum vil i noen grad kunne påvirke sol- og skyggeforhold på omkringliggende bebyggelse, men kommunen kan ikke se at klagernes eiendom blir vesentlig påvirket i negativ forstand. Sol- og skyggediagram foreligger i vedlegg 10. Menighetshuset vil kunne oppfattes stort i et eksisterende bomiljø, men kommunen vurderer tiltaket til å være en påregnelig utvidelse av eksisterende bruk innenfor planens rammer for utnyttelse, byggegrenser og høyde. Kommunedirektørens samlede vurdering er at tiltaket viderefører en eksisterende bruk med en vesentlig, men ikke uproporsjonal, utvidelse.

1.2.2 Anførsler om lyd og støy, punkt 2

Det anføres at det foregår støyende aktiviteter fra tidlig om morgenen, og at dette er sjenerende for naboer. Klagerne har presisert at dersom det gis tillatelse til utvidelsen, på tross av deres klage, er det viktig at tiltaket blir godt lydisolert. Ansvarlig søker har redegjort for at utvidelsen medfører at tiltaket skal lydisoleres i henhold til krav i teknisk forskrift. Tålegrensen for hvor mye støy man som nabo må tolerere er en skjønnsmessig vurdering etter grannelova. Når teknisk forskrift er ivarettatt for lydisolering, vil det være et privatrettslig anliggende om naboer mener at tålegrensen etter grannelova er oversittet. Plan- og bygningsloven § 21-6 angir at bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse.

1.2.3 Vurdering av anførsler om nabomerknader, punkt 3

Nabomerknader

Klagerne anfører at nabomerknadene ikke er hensyntatt. Søknaden er nabovarslet, og det foreligger merknader fra naboer på gbnr 300/1364, 300/1366 og 300/1367, se vedlegg 5-7. Nabomerknadene omhandler mangel på parkeringsplasser, tiltakets utforming, solforhold og at dispensasjon ikke bør innvilges. Det er også bemerket at det foregår støyende aktivitet i menighetshuset som oppleves å være til sjenanse for omkringliggende eiendommer.

Ansvarlig søker har besvart nabomerknadene med å redegjøre for hvordan behov for parkeringsarealer skal ivaretas, hvordan utbyggingen er prosjektert for å hensynta tilstøtende bebyggelse med tanke på volum, utforming og dagslys, samt at tiltaket vil ivareta krav til lyd- og støydemping i teknisk forskrift. Ansvarlig søker beskriver også at eiendommen vil videreføre eksisterende bruk. Se vedlegg 8 for ansvarlig søkers svar på nabomerknader.

I påklaget vedtak har kommunen vurdert nabomerknadene. Det vises her til at det settes vilkår om utarbeidelse av parkeringsplan ved søknad om igangsettingstillatelse. Videre peker kommunen på ansvarlig søkers redegjørelse knyttet til øvrige merknader.

Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingen av nabomerknadene gjengitt over. Redegjørelse knyttet til hvorvidt det er anledning til å innvilge dispensasjon til tiltaket følger under.

Rettslig utgangspunkt for dispensasjon

Plan- og bygningsloven kapittel 19 åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det følger av lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242, at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende planer. Kommunale arealplaner har blitt til gjennom omfattende beslutnings- og medvirkningsprosesser, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. Planene sikrer forutsigbarhet og ivaretar helhetlige planfaglige hensyn. Dispensasjonsadgangen er derfor en snever unntaksregel, og i henhold til pbl § 19-2 annet ledd må to kumulative vilkår være oppfylt for å kunne gi dispensasjon:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Vurderingen av om de to vilkårene er oppfylt, beror på rettsanvendelse. Det er altså ikke en skjønnsmessig eller politisk vurdering.

Selv om de rettslige vilkårene er oppfylt, er det ingen automatikk i at dispensasjonssøknaden innvilges. Dispensasjonsbestemmelsen er en "kan"-bestemmelse, som betyr at ingen har krav på å få dispensasjon. Dersom vilkårene er oppfylt, er det opp til kommunens skjønn å avgjøre om dispensasjonsadgangen skal benyttes.

Blir hensynene bak reguleringsplanbestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak arealformål boligbebyggelse handler om å styre arealbruken slik at man får gode, trygge og bærekraftige bomiljøer. Arealene skal ivareta behovene til private boligeiere, samt sikre fellesfunksjoner med naturlig tilhørighet til disse områdene.

I denne saken er det omsøkt utvidelse av et eksisterende menighetshus som ble tatt i bruk i 1985. Utvidelsen vil etter kommunens oppfatning ikke endre bruken av eiendommen og vil ha begrenset påvirkning på omkringliggende arealer sett opp mot nåværende situasjon. Eksisterende kirkesal har ikke tilstrekkelig kapasitet til å betjene dagens og fremtidens

menighetsbehov, og utvidelsen vil derfor være nødvendig for å sikre forsvarlig bruk. Tilbygget tilpasses eksisterende byggestil og materialbruk, slik at det visuelle uttrykket bevares og tilpasningen til nærmiljøet ivaretas. Tiltaket vurderes å ha begrensede miljøkonsekvenser.

Kommunedirektøren stiller seg bak opprinnelig vurdering som konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge en dispensasjon.

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Videre må det vurderes hvorvidt fordelene ved å innvilge en dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne vurderingen må det foretas en avveining av fordelene og ulempene som dispensasjonen vil gi. I uttrykket "klart større" ligger det et krav om kvalifisert interesseovervekt, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Det er ikke tilstrekkelig at ulempene er beskjedne - det må kunne påvises relevante fordeler som klart overstiger ulempene, jf. SOM-2015-3269. I avveiningen er det relevant å vektlegge fordeler og ulemper for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter, men fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.

Klagerne er gjennom merknader, gjengitt i klagen, uenig i kommunens vurdering av fordeler og ulemper. I vedtaket er det lagt vekt på at menighetshuset utgjør et viktig samlingspunkt for lokalsamfunnet hvor utvidelsen av bygget bidrar til å dekke et reelt behov samt å styrke byggets rolle som møteplass. En dispensasjon sikrer videre bruk og utvikling av et bygg som allerede er etablert og i aktiv bruk. Kommunen anser det å være fordelaktig at eiendommen utvikles fremfor at menigheten må flytte, med potensiale for nybygg på annen lokasjon. Det er en ulempe at parkeringsforholdene knyttet til nåværende bruk har vært uoversiktlig og underdimensjonert. Ansvarlig søker har redegjort for parkeringsforhold i forbindelse med søknaden, og det er satt krav til utarbeidelse av parkeringsplan ved søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket vurderes i liten grad å ha negative konsekvenser overfor allmennheten.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagerne frembringer nye momenter til vurderingen av fordeler og ulemper. Fordelene ved å gi dispensasjon ansees å være klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningssloven § 19-2 er dermed oppfylt.

Skjønnsvurderingen

Kommunedirektøren mener altså at begge de to rettslige dispensasjonsvilåårene er oppfylt, og at vedtaket dermed bygger på en korrekt rettsanvendelse. Når begge vilåårene er oppfylt, er det opp til kommunens skjønn om dispensasjonsadgangen skal benyttes. I vedtaket er det vurdert at tiltaket vil gi gode samfunnsmessige fordeler, og at det derfor er hensiktsmessig å innvilge søknaden. Det er videre vurdert at tiltaket vil ha begrenset presedensvirkning. Kommunedirektøren stiller seg bak denne vurderingen og anser en dispensasjon å kunne innvilges i denne konkrete saken.

1.3 Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold. Utvalg for teknisk sektor anbefales derfor å opprettholde påklaget vedtak.

Kommunedirektøren vil understreke at dersom utvalget finner grunnlag for å ta klagen til følge og endre det påklagede vedtaket, må det utarbeides en begrunnelse som tilfredsstiller kravene i forvaltningsloven § 25.

Beslutning om utsatt iverksetting anbefales opprettholdt med bakgrunn i at saken skal gjennomgå en reell klagebehandlingsprosess.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		X		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt		X		
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		X		
Konsekvens for folkehelsen		X		

Referanser

Plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-6

Forvaltningsloven §§ 29 og 32

Prop. 169 L (2020-2021) s. 55

Ot.prp. nr. 32 (2007) s. 242

SOM-2015-3269

Vedlegg

1. Klager
2. Tilleggskommentarer klage
3. Vedtak om dispensasjon og rammetillatelse
4. Vedtak om utsatt iverksetting
5. Nabomerknad Gnr Bnr 300_1364
6. Nabomerknad Gnr Bnr 300_1366
7. Nabomerknad Gnr Bnr 300_1367
8. Ansvarlig søkers svar til nabomerknader
9. Dispensasjonssøknad
10. Sol_skyggediagram
11. Situasjonsplan_1
12. Situasjonsplan_2
13. Fasadetegning Nordvest og Nordøst_Eksisterende
14. Fasadetegning Sørvest og Sørøst_Eksisterende
15. Fasadetegning Nordvest og Nordøst_NY
16. Fasade Sørvest og Sørøst_NY
17. Plantegning 1 Etasje_Eksisterende
18. Plantegning 2 Mesanin_Eksisterende
19. Plantegning 1 Etasje_NY
20. Plantegning 2 Etasje_NY
21. Snitt-tegning
22. Søknadsbrev
23. Arealoversikt