SKIEN KOMMUNE

Ingeniør Tore Vestland
Tore Vestland
Postboks 76
3107 SEM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/16990 - 17	21.05.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 418/26

Endringsvedtak - gbnr 63/466 - Bjørn Farmanns gate 35 A, 35B og 35C - Prosjekt Terneveien 1 AS - tre eneboliger i kjede

Byggesaksenheten i Skien kommune viser til vårt vedtak om rammetillatelse og dispensasjon datert 20.10.2025 (vedtak nr. 861/25), samt mottatt klage fra Geir Olav Fragell og Trine Fragell Meland datert 06.11.2025 i ovennevnte sak.

På bakgrunn av mottatt klage, endres det påklagede vedtaket i medhold av forvaltningsloven § 33 annet ledd annet punktum. Endringen innebærer at det stilles vilkår om at avkjøringstillatelse etter veglova må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Dette vedtaket erstatter vedtak nr. 861/25 av 20.10.2025.

Endringsvedtaket er et nytt enkeltvedtak som kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Se mer informasjon om klageadgang nederst i dette brevet.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

VEDTAK:

Vi gir rammetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 21-4.
Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens 2.1.1.3 *Terrasser og balkonger* for oppføring av 3 kjedehus med tilhørende terrasser på tak over carport, i medhold av pbl. § 19-2.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll av fuktsikring / lufttetthet utløses, jf. SAK § 14-2. Erklæring om ansvarsrett fra uavhengig foretak som kan påta seg ansvar som kontrollerende, må innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

2. Før vi kan gi igangsettingstillatelse må det sendes inn en oversikt over BRA pr. etasje for hver enhet.
3. Plan for håndtering av overvann må sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
4. Tillatelse til avkjøring fra kommunal vei må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Marcus Dalene-Hafredal
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Ingeniør Tore Vestland
Paul Thorstein Vikse
Geir Olav Fragell
Trine Fragell Meland

Kopi til
Anneli Vatland Fosstvedt
Beate Gonsholt
Espen Fosstvedt
Espen Mjøen
Per Simen Dahlgren
Paal Mattis Kjellin

Vedlegg
Klage på vedtak
Tilsvar til klage
Tilleggsmerknader til klage
Tilsvar til tilleggsmerknader
Situasjonskart
Tegninger
Gjennomføringsplan
Dispensasjonssøknad
Følgebrev
Kommentarer til nabomerknader
Nabomerknader

VURDERING AV KLAGE OG BEGRUNNELSE FOR ENDRING

Sakens historikk

- **14.07.2025:** Kommunen mottok søknad om rammetillatelse til riving av en eksisterende enebolig og oppføring av 3 kjedehus i Bjørn Farmanns gate 35. Tiltakshaver er Vikse Gruppen AS v/ Paul Thorstein Vikse. Ansvarlig søker er Ingeniør Tore Vestland.
- **12.09.2025:** Kommunen ga tilbakemelding om at tiltaket er i strid med forbudet mot takterrasser i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.1.3. Ansvarlig søker ble derfor bedt om å søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen.
- **15.10.2025:** Kommunen mottok etterspurt dispensasjonssøknad.
- **20.10.2025:** Kommunen ga rammetillatelse og dispensasjon til det omsøkte tiltaket.
- **06.11.2025:** Vedtaket om rammetillatelse og dispensasjon ble påklaget av Geir Olav Fragell og Trine Fragell Meland i Bjørn Farmanns gate 37.

Vurdering av klagerett

Det er tre ukers klagefrist og klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Innsendt klage oppfyller de materielle kravene i fvl. § 32. Klagerne er naboer til eiendommen som saken gjelder, og har således klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd.

Kommunens kompetanse i klagebehandlingen

Kommunen som underinstans har adgang til å endre eller oppheve et påklaget vedtak, dersom klagen finnes begrunnet, jf. fvl. § 33 annet ledd annet punktum. Kommunens kompetanse etter denne bestemmelsen er altså ikke begrenset på samme måte som kompetansen til å omgjøre et vedtak etter fvl. § 35.

Det vises for øvrig til rundskriv H-1994-12 pkt. V b):

> «Underinstansen trenger ikke gå inn i en full realitetsprøving av vedtaket om den ikke finner grunn til det, men kan gjøre det. Den kan også endre vedtaket, men da bare til gunst for klageren, jf. formuleringen «dersom den finner klagen begrunnet» i § 33. En slik endring behøver imidlertid ikke å innebære at klageren gis fullt medhold, også større eller mindre modifikasjoner av det opprinnelige vedtaket kan foretas på dette trinnet i klagebehandlingen. Hvis underinstansen endrer sitt vedtak, er klagebehandlingen avsluttet, selv om klageren ikke har fått fullt medhold, men det nye vedtaket kan da påklages på vanlig måte».

Kommunen kan altså fatte et endringsvedtak selv om dette kun gir klageren delvis medhold. Et endringsvedtak er et nytt enkeltvedtak som kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28 første ledd.

Klagens innhold

Oppsummert anføres følgende i klagen:

- Vedtaket er i strid med kommuneplanens arealdel på en rekke punkter:
  - Tomtestørrelse og antall boenheter
  - Bruksareal (BRA) og plankrav
  - Utnyttelse (BYA) og tilpasning til omgivelser
  - Tilpasning til terreng og byggehøyde
  - Sykkeloppstilling
  - Minimumskrav til uterom
  - Trafikksikkerhet og skolevei
  - Takterrasser
- Kommunens dispensasjonsvurdering bygger på en uriktig avveining av fordeler og ulemper, og utfallet av vurderingen er derfor feil.
- Vedtaket mangler en grundig utredning og begrunnelse, og naboene er ikke blitt lyttet til i saken.

- Problematikk knyttet til atkomst er ikke gjort rede for i vedtaket. Klagerne ber også om en redegjørelse fra tiltakshaver om planene for vedlikehold og eventuelle endringer av den private atkomstveien til eiendommen.
- Klagerne ber at kommunen gjennomfører innmåling og kontroll av tiltaket for tiltakshavers regning.
- Klagerne ber om at kommunen enten opphever vedtaket eller endrer det slik at tiltaket begrenses til maksimalt to boenheter.

Klagerne anmoder også om at kommunen gjennomfører en befaring før det treffes en avgjørelse i klagesaken.

Se vedlegg for å lese klagen i sin helhet. Tilleggsmerknader fra klagerne ligger også vedlagt.

Uttalelse fra tiltakshaver
Tiltakshaver og ansvarlig søker har fått anledning til å uttale seg til klagen, jf. fvl. § 33 tredje ledd. Kommunen har mottatt en uttalelse fra tiltakshaver datert 15.12.2025. Han mener at vedtaket bygger på korrekt rettsanvendelse, forsvarlig saksbehandling og grundig og balansert skjønnsutøvelse innenfor plan- og bygningslovens rammer. Til klagens hovedpunkter bemerker han følgende:

- Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealformål, og utnyttelsesgraden er ikke høy nok til å utløse plankrav.
- Vilkårene for plankrav er ikke oppfylt.
- Kommunen har foretatt en korrekt vurdering av dispensasjon fra takterrasseforbudet i kommuneplanens arealdel.
- Innsyn, trafikk og øvrige ulemper er vurdert konkret, og endringene som tiltaket medfører må anses som påregnelige i et boligområde som dette. Forhold knyttet til overvann og tekniske løsninger er ivaretatt gjennom vilkår stilt i rammetillatelsen som må oppfylles før det kan gis igangsettingstillatelse.

Se vedlegg for å lese uttalelsen i sin helhet. Tiltakshaver har også uttalt seg til tilleggsmerknadene fra klagerne – se vedlegg.

Kommunens vurdering av klagen
<u>Tomtestørrelse og antall boenheter</u>
Klagerne anfører at tiltaket er i strid med en rekke bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Kommunen kommenterer dette i det følgende.

I kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.1 er det gitt retningslinjer for tomtestørrelse:

2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende
Retningslinje: Regional plan for areal og transport i Grenland retningslinjer for tetthet skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunen.

Retningslinje: I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse er det krav til minimum tomtestørrelser med mindre noe annet er fastsatt i reguleringsplan. Atkomstveg skal ikke medregnes i tomtearealet. Tomtestørrelser fremgår av tabellen under. Ved fradeling gjelder kravene både ny og gjenværende tomt.

Boligtype	**Minimum tomtestørrelse**
Enebolig	*500 m²*
Enebolig med sekundærleilighet	*600 m²*
Tomannsbolig	*800 m²*

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, er det tillatt med inntil to boenheter per tomt. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær boenhet, eller én tomannsbolig.

Nye tomter uten direkte atkomst til offentlig veg eller regulert felles atkomstveg, og som krever atkomst over/via annen tomt, bør ikke tillates.

Informasjon: Ved opprettelse av nye tomter og omgjøring av eksisterende bebyggelse må det gjøres en helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 26-1 og øvrige krav til tilpasning, uterom og parkering i kommuneplanbestemmelsene.

Kjedehus, som denne saken gjelder, er ikke omtalt i retningslinjene. Når det gjelder antall boenheter, er det riktig at tiltaket inneholder én boenhet mer enn planretningslinjene åpner for. Kommunen bemerker imidlertid at planretningslinjer kun er veiledende og ikke rettslig bindende. Det betyr at kommunen ikke har adgang til å avslå en byggesøknad med hjemmel i en retningslinje, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 annet ledd, jf. § 21-4 første ledd.

Bruksareal, utnyttelse og plankrav
Følgende fremgår av kommuneplanens areal pkt. 1.2.1:

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a kan tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter. Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m² nytt tomteareal.

Informasjon: Kun ett av de to nevnte kriteriene om tomteutnyttelse må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde. Unntak fra plankrav forutsetter at kommuneplanens øvrige krav er ivaretatt, herunder krav knyttet til tomtestørrelse, tilpasning og uterom.

Som det fremgår av bestemmelsen, gjøres det unntak fra krav om reguleringsplan ved oppføring av inntil 4 boenheter dersom 1) utbyggingen ikke overstiger 30 % BYA, eller 2) dersom bruksarealet ikke overstiger 200 m². I den konkrete saken har tiltaket et BYA som tilsvarer 28,2 % av tomtearealet. Unntaket fra krav om reguleringsplan gjør seg dermed gjeldende.

Byggehøyde og tilpasning til omgivelsene og terreng
I vedtaket er det gjort en grundig vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene, jf. pbl. § 29-2 og kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.2:

> «Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket dere har søkt om.
>
> Prosjektet består av 3 boenheter, som hver har et relativt beskjedent fotavtrykk – BYA lik 99 m². Sett under ett er dette også, etter vår vurdering, et nett prosjekt med mange kvaliteter, som god tilpasning til den skrånende tomta og gode planløsninger. Prosjektet får en utnyttelsesgrad på rett i underkant av 30%, hvilket er en moderat prosent og er innenfor det som kan tillates uten reguleringsplan.
>
> Byggesaksenheten vurderer at prosjektet har gode planløsninger. 1. etasjene med entre, soverom og bad er løst på en effektiv måte, og 2. etasjene med stue og kjøkken er romslig og luftig med gjennomlys. 2. etasjene har også utgang til terrasse og hage. Hver boenhet får sitt eget uteoppholdsareal som er skjermet fra hverandre. Planløsningene har en god disponering av funksjoner og arealer. Resultatet er et prosjekt bestående av relativt små boliger med høy bokvalitet. Dette er positivt med tanke på energibehov, miljø og boligøkonomi.
>
> Utformingen av bygningene er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen i arkitektonisk uttrykk og form. Boligene har saltak og moderate, velplasserte vindusarealer med tanke på inn- og utsyn.
>
> Tiltaket representerer et annet boligtilbud enn det Bratsberg-/Skauen-området hovedsakelig kan tilby i dag. Området er i stor grad preget av frittliggende eneboliger i de uregulerte områdene. Området har også noen innslag av tomannsboliger og rekkehus. Tiltaket vil bidra til en variasjon i boligtilbudet, samtidig som det er godt tilpasset området i sin utforming.

Eiendommen ligger i nærhet av butikker, skoler, kollektivtilbud og er relativt sentrumsnært. Samlet sett er vi at den oppfatning av området tåler en slik fortetting som det er søkt om her.»

Kommunen mener fortsatt at tiltaket tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene, og kan ikke se at klagen bringer frem nye momenter på dette punktet.

Sykkeloppstilling
Følgende fremgår av kommuneplanens arealdel pkt. 1.13.3:

1.13.3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til boligbebyggelse. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsemuligheter. Krav til sykkelparkering kan ikke løses i privat sportsbod.

Antall sykkelparkeringsplasser for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. For forretnings- og kontorvirksomhet skal det alltid sikres minst 1 plass per 100 m^2 bruksareal.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Retningslinje: For andre formål enn bolig innenfor bybåndet bør antall parkeringsplasser for sykkel minimum tilsvare antall parkeringsplasser for bil.

Kommunen vurderer at tiltaket oppfyller kravene til sykkelplasseringsplasser, da det skal etableres én romslig carport pr. boenhet hvor sykler kan parkeres.

Minimumskrav til uterom
Minimumskrav til størrelsen på uteoppholdsareal følger av kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.1. Følgende krav gjelder for det aktuelle tiltaket:

Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	75 m^2 per boenhet eller per 100 m^2 bruksareal. Minimum 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %

Den innsendte situasjonsplanen viser at arealkravet er oppfylt for hver av de tre boenhetene.

Dispensasjon for takterrasser
Klagerne anfører videre at kommunens vurdering av dispensasjon fra takterrasseforbudet i kommuneplanen er uriktig.

Det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelse i kommuneplanens arealdel, til etablering av terrasser oppå hver av carportene:

2.1.1.3 Terrasser og balkonger

Takterrasser tillates ikke ved fortetting i eksisterende småhusområder. Takterrasse defineres her som oppholdsrom på flatt tak, uavhengig av etasjeplan.

Retningslinjer: Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkongen bør ha en tett flate, og balkongens lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden. I leilighetsbygg bør balkonger være inntrukket.

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 som oftest 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 takterrasseforbudet, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsen om takterrasse er å forhindre innsyn til naboeiendommer. I vedtaket er det vurdert at etablering av takterrasser som omsøkt ikke vil bidra direkte til økt innsyn til naboeiendommer. Eiendommen har en skråning mot øst, og terrassene oppå carportene vil flukte med terrenget fra øst og fra vest vil takterrassene fremstå som terrasser på stolper. Videre er terrassene trukket godt inn fra boligens fasader mot vest, samt i god avstand fra naboer i vest og deres uteplasser. I vedtaket er det derfor vurdert at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon, og vi kan ikke se at klagen bringer frem nye momenter som endrer vår vurdering på dette punktet.

Er fordelene ved å gi dispensasjon 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 uenige i kommunens avveining av fordeler og ulemper. I vedtaket har kommunen lagt vekt på at etablering av takterrasser på carportene gir en god utnyttelse av tomtearealet, ved at deler av uteoppholdsarealet blir flatt og rommet under blir utnyttet til parkering og lagring. Dette er etter vårt syn objektive fordeler ved tiltaket. Kommunen kan ikke se at det foreligger ulemper av betydning, og vurderer derfor at konklusjonen i vedtaket er korrekt.

"Kan"-vurderingen

Kommunen mener altså at begge de to rettslige dispensasjonsvilkårene er oppfylt, og at vedtaket dermed bygger på en korrekt rettsanvendelse. Når begge vilkårene 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. Klagen endrer ikke kommunen sin vurdering på dette punktet.

Anførsel om innmåling og kontroll av plassering
Klagerne ber kommunen om å gjennomføre innmåling og kontroll av tiltaket på tiltakshavers regning, for å sikre korrekt plassering, høyder og avstander. Det følger av pbl. § 21-4 sjette ledd bokstav a at kommunen kan stille vilkår om oppmålingsforretning i en byggetillatelse, men dette gjelder kun i tilfeller hvor det «er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder». Når det gjelder kontroll av at tiltaket er plassert i tråd med gitt tillatelse, er dette noe som undersøkes ved et eventuelt tilsyn.

Anførsel om manglende utredning og begrunnelse
I klagen anføres det at vedtaket mangler grundig utredning og begrunnelse. Med unntak av atkomstproblematikken, som er nærmere beskrevet nedenfor, mener kommunen at saken er tilstrekkelig utredet etter fvl. § 17, og at vedtaket er begrunnet i tråd med fvl. §§ 24 og 28. Vi mener derfor at det ikke er nødvendig å avholde befaring i området.

Anførsel om atkomst, trafikksikkerhet og skolevei
I klagen er det anført at atkomsten til eiendommen ikke er vurdert i vedtaket. Kommunen er enig med klagerne i at vedtaket er beheftet med en feil på dette punktet.

Eiendommen har atkomst via en privat vei (markert med gult på kartet), som leder ut til Bjørn Farmanns gate (kommunal vei). Eiendommen har tinglyst bruksrett til den private veien. Bruksretten omfatter også rett til å vedlikeholde veien, herunder beskjæring av busker som er til hinder for fremkommelighet og sikt, ifølge søker.



Følgende fremgår av pbl. § 27-4 første ledd:

> «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.»

Kommunen vurderer at tiltaket innebærer en «oppføring av bygning». Bestemmelsen krever i slike tilfeller at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av veimyndigheten, med henvisning til veglova.

Følgende fremgår av veglova § 40 første og annet ledd:

> «Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven.
>
> Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta.»

En avkjørsel fra offentlig vei, i tilfeller hvor området ikke er regulert, må altså ikke bygges eller brukes uten tillatelse fra vedkommende veimyndighet. I den konkrete saken vil det omsøkte tiltaket medføre en økt bruk av avkjørselen sammenlignet med dagens situasjon, ettersom antall boenheter på eiendommen øker fra én til tre. Kommunen vurderer derfor at bruken av avkjørselen endres.

På bakgrunn av dette mener vi at den endrede bruken av eiendommen krever tillatelse fra veimyndigheten. Vi mener at dette like fullt gjelder i et tilfelle som dette hvor det går en privat vei mellom eiendommen og den offentlige veien, og viser til Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsrett*, del 2, 3. utg. 2018, s. 480:

> «Er det en privat vei (veiforbindelse) mellom grensen og den offentlige vei, skal veimyndighetene i tillegg godkjenne det sted hvor veiforbindelsen munner ut i den offentlige veien».

Etter pbl. § 27-4 første ledd skal det som vist ikke gis rammetillatelse før avkjøringstillatelse foreligger. Alternativt, ifølge lovens forarbeider, kan det gis rammetillatelse på vilkår om at avkjøringstillatelse må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltaket, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 187.

Den påklagede rammetillatelsen skulle derfor ikke vært gitt før avkjøringstillatelse forelå. Alternativt skulle det vært stilt vilkår om at avkjøringstillatelse må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse. Kommunen vurderer følgelig at vedtaket er beheftet med en innholdsmessig feil, og må endres på dette punktet. Vi går derfor ikke nærmere inn på anførslene om trafikksikkerhet i dette vedtaket, ettersom dette er forhold som må vurderes av veimyndigheten ved behandling av en søknad om avkjøringstillatelse.

Konklusjon
Det påklagede vedtaket er i strid med pbl. § 27-4 første ledd annet punktum. Kommunen finner derfor klagernes anførsler knyttet til atkomstproblematikk begrunnet. Vedtaket endres i medhold av fvl. § 33 annet ledd annet punktum, ved å stille vilkår om at avgjøringstillatelse etter veglova må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Etter dette er klagen tatt delvis til følge. Saken oversendes derfor ikke til klageinstansen for behandling, men dette vedtaket er et nytt enkeltvedtak som kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse, jf. fvl. §§ 28 og 29.

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	Ingeniør Tore Vestland
Tiltakshaver:	Paul Thorstein Vikse
Søknad mottatt dato:	14.07.2025
Situasjonskart sist datert:	23.05.2025
Byggetegninger sist datert:	23.05.2025
Gjennomføringsplan sist datert:	14.07.2025
Bruksareal (BRA):	Se vilkår nr. 2
Bebygd areal (BYA):	297 m^2 – 99 m^2 pr. enhet

Planstatus

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.05.2023.

Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan/kommuneplan, og krever dispensasjon fra kommuneplanens 2.1.1.3 *Terrasser og balkonger*. Dispensasjon er gitt i denne saken.

Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

Nabovarsling

Naboer har fått varsling to ganger – første gang for selve byggetiltaket og andre gang for dispensasjonssøknaden. Det er de samme naboene som har kommet med merknader i begge varslingsrundene.

Det er innkommet merknader fra Paal Mattis Kjellin, Bjørn Farmanns gate 19 i brev datert 26.06.2025 og 25.09.2025 med vedlegg.

Det er innkommet merknader fra Espen Fosstvedt, Bjørn Farmanns gate 31 i brev datert 02.07.2025 med vedlegg og 29.09.2025.

Det er innkommet merknader fra Espen Mjøen, Bjørn Farmanns gate 33 i brev datert 19.06.2025 og 16.09.2025.

Det er innkommet merknader fra Trine Fragell Meland og Geir Olav Fragell, Bjørn Farmanns gate 37 i brev datert 26.06.2025 med vedlegg og 23.09.2025.

Oppsummering av nabomerknadene
Nabomerknadene går på antall boenheter, tomtestørrelse, plankrav, takterrasser, trafikksikkerhet, støy, innsyn, tilpasning til terreng, håndtering av overvann, uterom og sykkelparkering. Nabomerknadene ligger i sin helhet som vedlegg.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknadene
Ansvarlig søker har kommentert nabomerknaden i brev datert 08.07.2025 og 15.10.2025.
Se vedlegg.

Kommunens vurdering av nabomerknadene:
Tiltaket er i all hovedsak i tråd med kommuneplanbestemmelsene, men en dispensasjon for terrasser på carporttak er nødvendig. Kommunen har gjort vurderinger av tiltaket i seg selv og av dispensasjonssøknaden under avsnittene *Vurdering av tiltakets utforming* og *Vurdering av dispensasjon.* Disse vurderingene supplerer kommunens vurdering av nabomerknadene.

I kommuneplanen er det retningslinjer for tomtestørrelse for frittliggende enebolig og tomannsbolig. Dette er et prosjekt med kjedehus med 3 enheter, som ikke er direkte omtalt i retningslinjene om tomtestørrelse i kommuneplanen. Det skal også sies at det kun er retningslinjer og ikke bestemmelser.

Plankrav trer inn ved bygging av flere enn 4 nye enheter og utnyttelsesgraden er over 30% *eller* inntil 200 m^2 BRA. Her bygges det 3 nye enheter med en utnyttelsesgrad på under 30%, slik at prosjektet er unntatt plankrav i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om takterrasser. Vi har gjort en vurdering av dispensasjon i avsnittet *Vurdering av dispensasjon*.

Når det kommer til trafikksikkerhet er en økning på 2 boenheter en økning som kan regnes med i slike områder. Søker har lagt opp til at det er mulig å snu på egen eiendom, slik at unødvendig rygging unngås. Søker opplyser om at det innenfor den eksisterende veiretten over gbnr. 63/68 ligger rettigheter til vedlikehold av veien, som blant annet innebærer beskjæring av busker som er til hinder for å bruke veiretten. Dette vil også gjelder sikt ut i selve Bjørn Farmanns gate, som også er et krav som følger av veglova.

Overvann skal etter pbl. § 28-10 i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Vi har satt krav om at plan for håndtering av overvann skal oversendes kommunen sammen med søknad om igangsetting.

Atkomst
Eiendommen har atkomst via gbnr. 63/68, som leder ut til kommunal vei. Ettersom antall boenheter på eiendommen øker fra én til tre, endres bruken av avkjørselen til den kommunale veien. Det stilles derfor vilkår om at avkjøringstillatelse fra kommunens veiavdeling må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 27-4, jf. veglova § 40 og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 187.

Forholdet til Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (nml.) §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Vi har gjennomgått Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart.

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. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Vurdering av tiltakets utforming
Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket dere har søkt om.

Prosjektet består av 3 boenheter, som hver har et relativt beskjedent fotavtrykk – BYA lik 99 m^2. Sett under ett er dette også, etter vår vurdering, et nett prosjekt med mange kvaliteter, som god tilpasning til den skrånende tomta og gode planløsninger. Prosjektet får en utnyttelsesgrad på rett i underkant av 30%, hvilket er en moderat prosent og er innenfor det som kan tillates uten reguleringsplan.

Byggesaksenheten vurderer at prosjektet har gode planløsninger. 1. etasjene med entre, soverom og bad er løst på en effektiv måte, og 2. etasjene med stue og kjøkken er romslig og luftig med gjennomlys. 2. etasjene har også utgang til terrasse og hage. Hver boenhet får sitt eget uteoppholdsareal som er skjermet fra hverandre. Planløsningene har en god disponering av funksjoner og arealer. Resultatet er et prosjekt bestående av relativt små boliger med høy bokvalitet. Dette er positivt med tanke på energibehov, miljø og boligøkonomi.

Utformingen av bygningene er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen i arkitektonisk uttrykk og form. Boligene har saltak og moderate, velplasserte vindusarealer med tanke på inn- og utsyn.

Tiltaket representerer et annet boligtilbud enn det Bratsberg-/Skauen-området hovedsakelig kan tilby i dag. Området er i stor grad preget av frittliggende eneboliger i de uregulerte områdene. Området har også noen innslag av tomannsboliger og rekkehus. Tiltaket vil bidra til en variasjon i boligtilbudet, samtidig som det er godt tilpasset området i sin utforming. Eiendommen ligger i nærhet av butikker, skoler, kollektivtilbud og er relativt sentrumsnært. Samlet sett er vi at den oppfatning av området tåler en slik fortetting som det er søkt om her.

Dispensasjon
Kapittel 19 i plan- og bygningsloven (pbl) åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunen gis også anledning til å sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2 første ledd.

I pbl § 19-2 heter det:

> «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet*.»

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I hver enkelt dispensasjonssak må de faktiske forholdene i saken vurderes konkret og veies mot intensjonene bak den aktuelle bestemmelsen. Personlige ønsker og behov gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er videre to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2.

Det kreves for det første at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må da foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242. Det er først og fremst samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) som skal tillegges vekt ved denne vurderingen.

Det følger av forarbeid til bestemmelsen om dispensasjon (pbl. § 19-2) at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende planer, og at dispensasjoner ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 243.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon
Se vedlegg.

Vurdering av dispensasjon
Hensynene bak bestemmelsen om takterrasse er å hindre økt innsyn til naboeiendommer. Det er klart at prosjektet i seg selv, med 2 enheter mer enn det er i dag, vil være med på å øke innsynet, men ikke mer enn hva som er påregnelig ved en slik fortetting. I dette tilfellet er det ingen naboer som får særlig økt innsyn som direkte følge av takterrassene. Tomta har en skråning mot øst og for å få utnyttet høydeforskjellene, har prosjektet tegnet inn terrasser over carporter. Fra øst vil terrassene flukte med terrenget og fra vest vil det fremstå som en terrasse på stolper, men plassen under er utnyttet til parkeringsareal. Terrassene er trukket godt inn fra boligenes vest-fasader, i god avstand fra naboer i vest og deres uteplasser. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene for eiendommen ved å etablere carporter med takterrasse, er god utnyttelse av tomta. Det skrånede terrenget på eiendommen blir utnyttet på en måte slik at deler av uteoppholdsarealet blir flatt og rommet under blir utnyttet til parkering og bod. Dette gir, etter byggesaksenhetens vurdering, eiendommen god kvalitet på uteoppholdsarealet og god utnyttelse av tomtas naturlige terreng.

Det vil alltid være en ulempe å vike fra vedtatte planer, men ettersom det her ikke er noe innsynsproblematikk som følge av takterrassene kan vi ikke se noen videre ulemper med det omsøkte tiltaket. Fordelene for eiendommen er vurdert til å være større enn ulempene.

Skjønnsvurdering
Kun dersom begge de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, skal kommunen vurdere om den skal gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen vurderer det hensiktsmessig å gi dispensasjon i dette tilfellet. Det legges vekt på de samfunnsmessige fordelene som tiltaket vil gi.

Konklusjon
Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for omsøkte forhold er oppfylt. Kommunen gir rammetillatelse til tiltaket i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden. Vedtak fremgår av sakens første side.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.