SKIEN KOMMUNE

Ingeniør Tore Vestland
Tore Vestland
Postboks 76
3107 SEM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/16990 - 5	20.10.2025

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 861/25

Rammetillatelse og dispensasjon - Gbnr 63/466 - Bjørn Farmanns gate 35 - kjedehus med 3 enheter
Søknaden gjelder riving av eksisterende enebolig og oppføring av 3 kjedehus. Det søkes også om dispensasjon fra kommuneplanens 2.1.1.3 *Terrasser og balkonger* for etablering av takterrasser.

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.
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.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre	Kristine Isaksen
Byggesakssjef	avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Situasjonskart
Tegninger
Gjennomføringsplan
Dispensasjonssøknad
Følgebrev
Kommentarer til nabomerknader
Nabomerkander

Kopi til

Anneli Vatland Fosstvedt	Bjørn Farmanns Gate 31	3746	Skien
Beate Gonsholt	Bjørn Farmanns Gate 43	3746	Skien
Espen Fosstvedt	Bjørn Farmanns Gate 31	3746	Skien
Espen Mjøen	Bjørn Farmanns Gate 33	3746	Skien
Geir Olav Fragell	Bjørn Farmanns Gate 37	3746	Skien
Paul Thorstein Vikse	Postboks 95	3101	TØNSBERG
Per Simen Dahlgren	Bjørn Farmanns Gate 43	3746	Skien
Paal Mattis Kjellin	Bjørn Farmanns Gate 19	3746	Skien
Trine Fragell Meland	Bjørn Farmanns Gate 37	3746	Skien

KOPI

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.

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.

KOPI

GENERELLE KRAV

Krav før vi kan gi igangsettingstillatelse

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartskisse som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Dersom tiltaket ikke fysisk er satt i gang senest 3 år etter at *rammetillatelse* er gitt, faller tillatelsen bort. Det vil si at igangsettingstillatelse må være søkt om og gitt, og tiltaket igangsatt, innen 3 år fra rammetillatelsens vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
- Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

KOPI

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.

KOPI