



ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
Freid Eggum
P.A.Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Deres ref.

Vår ref.
24/26192 - 76

Dato
30.01.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 111/26

Igangsettingstillatelse IG1-A - Gbnr 221/2 - Bjørntvedtvegen 148 - nybygg forretning

Søknaden gjelder oppføring av næringsbygg. Denne igangsettingstillatelsen gjelder opparbeidelse av tursti/buffersone FT1.

VEDTAK:

Vi gir igangsettingstillatelse i samsvar med mottatt søknad og gitt rammetillatelse, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jf. § 21-2 femte ledd.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Denne igangsettingstillatelsen gjelder opparbeidelse av FT1 (tursti/buffersone).
2. Felt FT1 må opparbeides i tråd med utomhusplanen vedlagt denne igangsettingstillatelsen.
3. Arbeidstilsynets samtykke må foreligge ved senere søknad om igangsettingstillatelse.
4. Ikke oppfylte vilkår i rammetillatelse og rekkefølgekrav i reguleringsplanen må dokumenteres i de neste igangsettingssøknadene.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Kristine Isaksen
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
Gjennomføringsplan

Kopi til

Sameiet Larønningen	Postboks 156	3701	Skien
Atrium SKIEN NÆRINGSEIENDOM AS	Dalaneveien 31	3772	KRAGERØ

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Rammetillatelse gitt:	26.02.2026 i sak 150/25
Igangsettingstillatelse del 1 er gitt:	30/06.2026 i sak 587/25 (opphevet av Statsforvalteren etter klagesak)
Igangsettingssøknad mottatt dato:	15.01.2026
Situasjonskart sist datert:	Mottatt 29.01.2026
Byggetegninger sist datert:	01.11.2024
Gjennomføringsplan sist datert:	20.10.2026
Bruksareal (BRA):	3370 m ²
Bebygd areal (BYA):	4607 m ²

Historikk

30.06.2025 ble det gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av felt FT1 og grunn- og terrengarbeider for F/L/I 2. Det ble satt vilkår om at felt FT1 måtte opparbeides før arbeidene innenfor F/L/I 2 kunne starte, jf. reguleringsplanens 2.1.3.6. Vedtaket ble påklaget. Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak og konkluderte at IG for felt FT1 og grunn- og terrengarbeider for F/L/I 2 ikke kunne fattes i samme vedtak. Av den grunn er det nå søkt om IG1-A for kun felt FT1.

Ansvarsrett

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

Vurderinger

Følgende vilkår ble gitt i rammetillatelsen (kommunens kommentarer i rødt):

1. Rekkefølgekravene i reguleringsplanen må følges opp.

Alle rekkefølgekrav er oppfylt i forbindelse med denne igangsettingstillatelsen. Igangsettingstillatelse for F/L/I 2 kan ikke gis før det dokumenteres at FT1 er ferdig opparbeidet, jf. reguleringsplanens pkt. 2.1.3.6.

2. Vilkår satt i tillatelser fra annen myndighet forutsettes oppfylt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det foreligger tilbakemeldinger fra Forvaltning i rammetillatelsen.

Tilbakemeldingen angående Park er ivarettatt for IG1-A.

Tilbakemeldingen angående Vann og avløp må følges opp ved senere IG-søknad.

3. Vi stiller krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av universell utforming jf. pbl § 24-1 første ledd bokstav b. Uavhengig foretak som påtar seg ansvar for dette må erklære ansvar ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vilkåret er oppfylt.

4. Det må sendes inn detaljert utomhusplan seinest ved søknad om igangsettingstillatelse. Se også under avsnitt Tilbakemelding fra Forvaltning.

Vilkåret er oppfylt for felt FT1. Det må sendes inn detaljert utomhusplan for de resterende arealene ved senere IG-søknad.

5. Tilbakemeldingen fra Grenland brann og redning må følges opp seinest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tilbakemeldingen må følges opp ved senere IG-søknad.

Vilkår gitt i rammetillatelsen er tilfredsstillende oppfylt.

Konklusjon

Kommunen gir igangsettingstillatelse i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden.
Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før tiltaket kan settes i gang

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes hos kommunens enhet for vann og avløp.

Vilkår ved riving

- Ved riving av bygg må vann- og avløpsledningene utkobles på hovedledning som beskrevet under. Arbeidet skal utføres av godkjent rørlegger, og utførende rørlegger skal levere ferdigmelding til VA-enheten i Skien kommune.

Vann: Klammer skal plugges på hovedvannledning.

Avløp: Avløpsledninger (spillvann, overvann og AF-ledning) skal terses på hovedledning. Eventuelle unntak for avledning av overvann til AF-ledning eller overvannsledning avtales særskilt med VA-enheten.

Krav før tiltaket kan tas i bruk

- Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse, må foreligge. Søknad om ferdigattest må sendes inn av ansvarlig søker sammen med sluttdokumentasjon, som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 21-10.
- I tilfeller der det er krav om avfallsplan og/eller miljøsaneringsbeskrivelse etter TEK17 §§ 9-6 og 9-7 må dere sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert, jf. TEK17 § 9-9. Dette må gjøres før vi kan gi ferdigattest.
- Eventuell erklæring om vegrett over privat grunn, samt rettigheter til anlegging og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over privat grunn, må være tinglyst på eiendommen.
- Vi kan ikke gi midlertidig brukstillatelse for tiltaket før godkjent rørleggerfirma har levert skjema "ferdigmelding/innmåling av stikkledninger" til kommunens enhet for vann og avløp.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29.
- 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.

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 få 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 saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36.