



Arkitektene Astrup og Hellern AS
Postboks 6734 St Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
24/26192 - 16

Dato
26.02.2025

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 150/25

Rammetillatelse og dispensasjon - Gbnr 221/2 - Bjørntvedtvegen 150 - Nybygg forretning

Søknaden gjelder oppføring av nytt byggvarehus. Det er også søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 6.1.3 *Byggegrenser*, § 6.1.8 *Bilplasser*, § 6.1.9 *Sykkelplasser* og kommuneplanens pkt. 1.7.2 og 1.7.3 som omhandler skilt.

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.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 6.1.3, § 6.1.8, § 6.1.9 og kommuneplanens arealdel pkt. 1.7.3 b), i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Rekkefølgekravene i reguleringsplanen må følges opp.
2. Vilkår satt i tillatelser fra annen myndighet forutsettes oppfylt ved søknad om igangsettingstillatelse.
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.
4. Det må sendes inn detaljert utomhusplan seinest ved søknad om igangsettingstillatelse. Se også under avsnitt Tilbakemelding fra Forvaltning.
5. Tilbakemeldingen fra Grenland brann og redning må følges opp seinest ved 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.

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



Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Frode Johannessen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Situasjonskart

Tegninger og soldiagram

Gjennomføringsplan

Dispensasjon fra krav om tilfluktsrom

Dispensasjon fra Telemark fylkeskommune – byggegrense og reklame

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Nabomerknader og kommentarer

Kopi til

Advokatfirmaet Eurojuris Telemark Da	Postboks 339 Sentrum	3701	Skien
Sameiet Larønningen Atrium	Postboks 156	3701	Skien
SKIEN NÆRINGSEIENDOM AS	c/o Løvenskiold Vækerø AS	0212	OSLO

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	Arkitektene Astrup og Hellern AS
Tiltakshaver:	SKIEN NÆRINGSEIENDOM AS
Søknad mottatt dato:	05.12.2024
Situasjonskart sist datert:	29.10.2024
Byggetegninger sist datert:	01.11.2024
Gjennomføringsplan sist datert:	04.12.2024
Bruksareal (BRA):	3370 m ²
Bebyggd areal (BYA):	4607 m ²

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan nr.925, Reguleringsplan for Larønningen 221/2, 3 og 2138, vedtatt 29.01.2009. Eiendommen er regulert til forretning-/lager- og industriformål.

Tiltaket er i all hovedsak i samsvar med reguleringsplan/kommuneplan.

I tiltaket søkes det dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan vedrørende krav til parkering og avstand byggegrense. Det søkes også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om skilt. Dispensasjoner er gitt i denne sak.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Søknaden begrunnes med følgende:

Se vedlegg «Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Larønningen». Det søkes for avstand byggegrense, krav til både bil- og sykkelparkering og skilt.

Ansvarsrett

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

Nabovarsling

Det er innkommet 4 merknader fra naboer.

Larønningen Atrium ved advokat Johan Fredrik Frøstrup, gbnr.221/7 i brev datert 16.11.2024

Jarle Jensen, gbnr.221/2198 i brev datert 13.11.2024

Gøran Jensen, gbnr.221/2198 i brev datert 13.11.2024.

Mirjam Håndlykken, Ingunn Håndlykken og Anders Kaasa, gbnr.221/7 (7A og B) datert 13.11.2024

Alle merknader er vedlagt denne tillatelse.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknaden i brev datert 04.12.2024.

Svarbrev er vedlagt.

Kommunens vurdering av nabomerknadene:

Nabovarsel ble sendt ut 01.11.2024 med frist etter pbl. § 21-3, 14 dager for merknader. Det ble invitert og avholdt et informasjonsmøte 07.11.2024.

Etter møtet har tiltakshaver besluttet å senke byggets totalhøyde med 1m. Dette for å hensynta og imøtekomme naboers merknader.

Tiltakshavers vilje til å lytte til naboene synes å være høy da man blant annet har valgt å senke byggets totalhøyde med én meter. Bygningen det søkes om er i all hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan, slik at kommunen har ingen kommentarer ut over det ansvarlig søker har kommentert.

Uttalelse fra annen myndighet

Tiltakshaver har sendt søknad til Telemark fylkeskommune (som vegeier) om dispensasjon fra byggegrense mot vei for oppføring av støttemur samt oppsett av egenreklame på bygg.

Dispensasjon er gitt i vedtak datert 15.11.2024. Det forutsettes at de her satte vilkår blir fulgt opp.

Tilbakemelding fra Forvaltning

Det er gitt tilbakemelding fra kommunens enhet for Forvaltning park og Forvaltning vann og avløp.

Park

«Utomhusplanen må angi hvilke tresorter som skal beplantes i friområdet og i regnbedet. Videre må planen avklare forholdene rundt turstien. Hva er hensikten med denne turstien? Den har ingen tilknytning videre. Den regulerte gs-veien i tilstøtende plan er ikke bygd og turvegen fører ikke fra/til noe. Det stilles spm. ved trafikksikkerheten i området. Kommunen kommer ikke til å overta drift og vedlikehold av denne turvegen.»

Vann og avløp

I forhold til vann og avløp gir mottatte VA planer grunnlag for rammetillatelse. Ved søknad om igangsetting skal følgende detaljer prosjekteres:

- Påslipp av overvann til kommunal overvannsledning med detaljer av fordrøyningsmagasin.
- Detaljtegning av støttemur langs eksisterende VA ledninger og kummer. Det tillates ikke plasstøpt mur over VA ledninger.
- Detaljtegninger kummer for vann og avløp

Tilbakemeldingene må følges opp seinest ved søknad om igangsettingstillatelse, jf. vilkår nr. 4.

Tilbakemelding fra Grenland brann og redning (GBR)

Søknaden er oversendt til GBR for uttalelse. Den 09.12.2024 mottok byggesak deres kommentarer:

«Brannvesenet har sett igjennom brannkonsept og branntegninger. Uavhengig kontroll av brannkonsept må sendes til byggesak. Vi ser at det også settes krav til uavhengig kontroll på utførelse Brann.

Det er enkelte punkter i brannkonseptet som det er hensiktsmessig å kommentere.

Fravik fra VTEK arealgrense (fravik 1): Overskridelse av 1/3 av maks areal i henhold til teknisk forskrift er ikke vurdert tilfredsstillende. Med en spesifikk brannenergi over 400 og utvidelse av arealene på 600 m² vil det være svært krevende for brannvesenet å håndtere en hendelse i bygget. Det vil også være sporadiske personer som ikke kjenner til rømningsveier i denne delen av bygget. Analysen er ikke vurdert i forhold til et tilsvarende bygg med sprinkleranlegg. En komparativ analyse må dokumenteres.

Brennbar isolasjon gir utfordringer i forhold til slokkearbeid og brannenergi og vi anbefaler ubrennbar isolasjon. Gjelder lagerdel.

Solcelleanlegg. I brannkonsept for solcelleanlegg må det vurderes spesielt i forhold til spredningsfare fra kabler til takkonstruksjon. Tilgang til tak og solcelleanlegget uten stigebil må tilrettelegges for brannvesenet og driftspersonell. Brannvesenet kan være med på en befaring før solcelleanlegget monteres.

Brannvesenet registrerer denne type bygg og virksomhet som særskilt brannobjekt.»

Kommentarene må følges opp seinest ved søknad om igangsettingstillatelse, jf. vilkår nr. 5.

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.

Generelt om 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.)

Konkret vurdering av dispensasjon i denne saken

Byggegrense § 6.1.3 i reguleringsplanen

Hensynene bak bestemmelsen om byggegrense er blant annet å sikre bygningers plassering og avstand til vei.

For dette konkrete tilfelle er bygg plassert innenfor gjeldende byggegrense. Det søkes om støttemurer plassert utenfor byggegrensen. Disse anses ikke å være til hinder for veiltak utenfor eiendomsgrensen. De påvirker heller ikke trafikksikkerheten på en negativ måte. Det er gitt dispensasjon for byggegrense fra veieier i eget vedtak fra Telemark fylkeskommune (se vedlegg).

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å godkjenne dispensasjon i dette konkrete tilfellet. Plassering av støttemurer bidrar til å forbedre eiendommens brukbarhet samt utnytte formålet i reguleringsplanen. Støttemurer er plassert innenfor minste avstand til eiendomsgrense. Fordelene er vurdert til å være større enn ulempene for denne eiendommen.

Bil- og sykkelparkering § 6.1.8 og § 6.1.9 i reguleringsplanen

Kravet til parkeringsplasser er i reguleringsplanen langt høyere enn det tiltakshaver anser som nødvendig. Planen tilsier totalt 135 p-plasser (for forretning). Tiltakshavers beregning sier totalt ca.60 plasser.

Hensynet bak kravet om antall parkeringsplasser er å sørge for at virksomheter dekker eget behov i forhold til aktuell virksomhet. Reguleringsplanen for aktuelt område skiller ikke for de forskjellige typer forretning og øvrig næring utover industri og lager. Det må derfor søkes om dispensasjon dersom kravet til forretning legges til grunn.

Ved å søke om færre parkeringsplasser enn det som er regulert for forretning imøtekommer man statlige og regionale krav om redusert bilbruk.

Når det gjelder krav til sykkelparkering vil det være naturlig å bruke krav satt i kommuneplanen arealdel for denne type virksomhet. Reguleringsplanens krav på 2 sykkelplasser pr.m² for forretning vil gi 66 plasser mens det i dette tilfelle er søkt om 34 plasser slik det kreves med bruk av kommuneplanens krav.

Det vil ikke være ulemper for naboer eller allmennheten ved å innvilge dispensasjon i dette konkrete tilfellet. Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato og ved å gi dispensasjon vil en tilpasse seg mer dagens krav. Det vil ikke være noen vesentlig tilsidesettelse av statlige eller regionale krav ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelene ved å gi dispensasjonen vil være klart større enn ulempene.

Skilt 1.7.2 c) og 1.7.3 b) i kommuneplanens arealdel

Det er søkt om dispensasjon fra de ovennevnte punktene når det gjelder skiltstørrelse og antall skilt per virksomhet. Ettersom vi her befinner oss på Kjorbekk er det ikke maks skiltstørrelse på 7 m² som gjelder, men 15 m² og maksimalt $\frac{1}{4}$ av bygningens horisontale lengde. Byggesaksenheten vurderer at skiltene ikke plasseres så nær hverandre at de er å regne som ett skilt. Skiltene hver for seg har en størrelse under 15 m² og er dermed i tråd med gjeldende bestemmelser. Dermed er det kun dispensasjon fra pkt. 1.7.3 b) som behandles i denne saken.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre god estetisk utforming og tilpasning til området skiltene oppføres i. På Kjorbekk er det mange næringsbygg som ligner dette bygget og også skiltene er i tråd med næringsområdet i sin helhet.

Skilter er plassert for å gjøre det lett å orientere seg i begge retninger fra veien. Plassering er også satt med hensyn til de ulike funksjoner i bygget. Det er utarbeidet en helhetlig plan som gir god lesbarhet uten at det reduserer trafikksikkerheten.

En fordel ved plasseringen av skiltene er at de ikke er plassert mot boliger i nord og vest. Dette er endret fra nabovarsel etter ønske fra beboere og fylkeskommunen.

Ulemper ved å gi dispensasjon for omsøkte skilt er at de må være relativt store for å kunne leses tydelig fra kjøretøy og at det blir mange skilt på bygget.

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.

Konklusjon

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

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.

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 sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.