



Vår ref. 25/7573 - 1
Saksbehandler Tonje Hovland Berntsen
Dato 18.03.2025

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
03/26	Øvre Gjerpen lokalutvalg	28.01.2026
08/26	Utvalg for teknisk sektor	10.02.2026
	Formannskapet	
	Bystyret	
35/26	Utvalg for teknisk sektor	25.08.2026
	Formannskapet	
	Bystyret	

Salg av Luksefjellvegen 252, Gbnr 56/3

Utvalg for teknisk sektor 10.02.2026

Behandling

Wighus (FrP) fremsatte utsettelsesforslag:

Vi stiller oss bak forslaget til Øvre Gjerpen lokalutvalg, som foreslår at hovedhuset skilles ut og selges til velforeningen for en symbolsk sum. Saken utsettes til velforeningen har dokumentert at de har økonomi til å drifte bygningen.

Kommunen bør lage en reguleringsplan for den resterende eiendommen, for eksempel tomter til boligformål, for å legge ut for salg.

Votering

Utsettelsesforslaget fra Wighus ble enstemmig vedtatt.

UTS - 08/26 vedtak

Utvalg for teknisk sektor stiller seg bak forslaget til Øvre Gjerpen lokalutvalg, som foreslår at hovedhuset skilles ut og selges til velforeningen for en symbolsk sum. Saken utsettes til velforeningen har dokumentert at de har økonomi til å drifte bygningen.

Kommunen bør lage en reguleringsplan for den resterende eiendommen, for eksempel tomter til boligformål, for å legge ut for salg.

Øvre Gjerpen lokalutvalg 28.01.2026

Behandling

Øvre Gjerpen lokalutvalg mener at grendehuset er viktig for lokalmiljøet

Samtidig ser vi at kommunen har en trang økonomi, og at drift av grendehus ikke er en kommunal oppgave.

Kommunen har tidligere latt ulike velforeninger overta hus i sine lokalmiljø for en symbolsk sum.

Øvre Gjerpen lokalutvalg mener at dette burde være en mulig løsning her.

I midlertid dreier det seg her om en stor tomt og flere hus så utvalget tenker at hovedhuset kan skilles ut og selges velforeningen, resterende selges på det åpne marked.

Fellesforslag

Øvre Gjerpen lokalutvalg foreslår at hovedhuset skilles ut og selges til velforeningen for en symbolsk sum.

Resterende tomt og hus selges på det åpne marked

Votering:

Fellesforslaget enstemmig vedtatt.

ØVLU - 03/26 vedtak

Øvre Gjerpen lokalutvalg foreslår at hovedhuset skilles ut og selges til velforeningen for en symbolsk sum.

Resterende tomt og hus selges på det åpne marked.

Kommunedirektørens innstilling

Luksefjellvegen 252 legges ut for salg på det åpne markedet.

Bakgrunn for saken

Eiendom jobber kontinuerlig med arealeffektivisering (saksnr 52/20) og en av hovedoppgavene til Eiendom er å gjennomgå alle kommunens disponerte arealer og sørge for at disse blir brukt mest mulig effektivt. Dette inkluderer fortetting av arealer, ombygging og salg av arealer som det ikke lenger er behov for.

Eiendom har også en fire-års vedlikeholdsplan for formålsbyggene hvor de største vedlikeholdsbehovene blir ført opp og satt i prioriteringsrekkefølge.

Saksfremstilling

Eiendomsinformasjon Luksefjellvegen 252:

Tomteareal 9413 kvm.

Det finnes fire bygg på eiendommen som i dag har ulike formål. Det ene bygget er et grendehus, Limi grendehus, som er i drift. Det finnes en enebolig på eiendommen som per dags dato ikke er i bruk. De to siste byggene er en låve og en frittstående bod som er delvis i bruk til lagring.

Eiendommen er regulert som spesialområde for bevaring samt offentlig forsamlingslokale/offentlig grendehus. Deler av eiendommen er regulert til parkering. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt som spesialområde for anlegg og bebyggelse som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, skal bevares. Grendehuset er klassifisert som kulturminne klasse A, eneboligen er klassifisert som kulturminne klasse B, låven er klassifisert som kulturminne klasse C og den frittstående boden er klassifisert som kulturminne klasse D.

Grendehus generelt:

Skien kommune har fem grendehus hvor ansvaret for bygget ligger hos Eiendomsavdelingen. Disse grendehusene er: Limi grendehus, Omdal grendehus, Luksefjell grendehus, Nærum grendehus og Folkets Hus Skotfoss. Disse byggene har noe ulik standard og kvalitet, men flere av dem har store og kostbare vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Grendehusene drives av grendelag eller foreninger, og det er disse som styrer all utleie av bygget. Det blir ikke betalt husleie til kommunen, men grendelagene/foreningene har ansvar for noe innvendig vedlikehold og driften av uteområdene. Det er grendelagene/foreningene som får alle inntekter fra den utleien som gjøres.

Skien kommune v/Eiendomsavdelingen har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygget, alle lovpålagte kontroller, vedlikehold av fastmontert utstyr og anlegg, forsikring, VAR avgifter, strøm og øvrig drift. Disse oppgavene fører med seg store kostnader som dekkes av drifts- og vedlikeholdsbudsjett.

Tilstand og vedlikeholdsbehov:

All bygningsmasse på eiendommen har store vedlikeholdsbehov.

Låven har behov for vedlikehold og reparasjoner, både utvendig og innvendig. Alt av overflater og materialer, utenom taket, har behov for utskifting eller behandling. Den frittstående boden er i dårlig stand og trenger rehabilitering. Eneboligen er ikke i bruk da denne er kondemnerbar pga vedlikeholdsbehov og tidligere vannskader.

Grendehuset ble bygget på tidlig 1800-tallet og de største vedlikeholdsbehovene er som følger:

- Eldre tak som bør byttes
- Utskifting av alle vinduer
- Store deler av kledningen har råteskader og må skiftes ut
- Hele bygget må males
- Dører er i dårlig stand og må byttes

Limi grendehus driftes av Limi Velforening og brukes i dag i all hovedsak til utleie for private arrangement, møtevirksomhet for lag og foreninger, samt at Eiendomsavdelingen også er kjent med at deler av grendehuset er fast utleid til en familiebarnehage.

Estimerte kostnader for de nødvendige vedlikeholdsbehovene av byggene på eiendommen antas å ligge mellom 6-8 mill. Vedlikeholdsplanen til Eiendomsavdelingen skal dekke i overkant av 300.000 kvm med bygg, noe som fører til harde prioriteringer. Eiendom prioriterer skoler, barnehager, helsebygg og sykehjem foran eiendommer som Luksefjellvegen 252.

Alternative møtearealer:

Det finnes flere muligheter for bruk av andre møtearenaer i geografisk nærhet. Det ligger flere skolebygg i nærheten som kan leies av lag og foreninger. Området har også flere andre møtelokaler og klubbhus; for eksempel Telemark Museum, Gjerpen Klubbhus, Fossum Klubbhus og menighetslokaler.

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		

Økonomiske konsekvenser vil være positive da Skien kommune vil få salgsinntekter og kan benytte vedlikeholdsbudsjettet til andre formålsbygg.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å legge Luksefjellvegen 252 ut for salg i det åpne markedet. Dette alternativet imøtekommer arealeffektivisering og riktig bruk av vedlikeholdsbudsjettet. Kommunedirektøren ser ikke behov for at Limi grendehus skal være i kommunens eie i fremtiden da området har flere andre kommunale og ikke-kommunale muligheter for møteplasser for befolkningen i området. Ved et eventuelt salg av eiendommen vil kommunedirektøren opplyse om at det er en familiebarnehage som per i dag leier arealer i grendehuset.