

Til Skien kommune
Byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

Sendes per e-post: post@skien.kommune.no

KLAGE PÅ VEDTAK – AVSLAG PÅ DISPENSASJON

Gbnr. 69/22 – Bølevegen 204
Kommunens ref.: 26/12799-6
Vedtak datert: 03.07.2026

Det vises til Skien kommunes vedtak datert 03.07.2026, hvor søknad om dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan for Borgestad/Menstad avslås. Vedtaket påklages herved innen fristen.

Vi ber om at kommunen omgjør vedtaket og innvilger dispensasjon for kontrollert riving av eksisterende lagerbygg i Bølevegen 204. Dersom administrasjonen ikke finner grunnlag for å omgjøre vedtaket, bes saken oversendt til politisk behandling.

Formålet med klagen er å tydeliggjøre at saken ikke gjelder riving for rivingens skyld. Tiltaket er nødvendig for å kunne utvikle eiendommen videre med nye, mer effektive og fremtidsrettede bygg som kan styrke produksjon, kapasitet, logistikk og arbeidsplasser på Menstad. Dagens bygning er ikke bare teknisk svekket; den er også en betydelig begrensning for videre industriell utvikling på eiendommen.

Bølevegen 204 er i aktiv næringsmessig bruk. Virksomheten på eiendommen har behov for bedre arealutnyttelse, mer effektiv vareflyt og bygningsmasse som er egnet for moderne produksjon, HMS, miljøkrav og logistikk. I søknaden er det redegjort for at dagens lagerbygg fungerer som en flaskehals for eiendommen, og at virksomheten har økende aktivitet og potensial for betydelig vekst i årene fremover.

Riving av det gamle lagerbygget er derfor et nødvendig første steg for å kunne legge til rette for videre investeringer, økt kapasitet og sikring av eksisterende og fremtidige arbeidsplasser. Dette er etter vårt syn et tungtveiende samfunnsmessig hensyn som bør tillegges betydelig vekt i dispensasjonsvurderingen.

For tiltakshaver er det viktig å understreke at ønsket om utvikling ikke står i motsetning til respekt for stedets industrihistorie. Tvert imot mener vi at historien best ivaretas ved at Menstad fortsatt kan være et aktivt område for produksjon, videreforedling, distribusjon og arbeidsplasser – ikke ved at området gradvis låses til bygningsmasse som ikke lenger kan møte dagens krav til sikkerhet, miljø, effektivitet og drift.

Menstads historiske betydning har først og fremst vært knyttet til virksomheten, arbeidsplassene og rollen området har hatt i norsk industri og vareflyt. Etter vårt syn bør denne historien bæres videre gjennom fornyet industrivirksomhet og lokal verdiskaping, kombinert med god dokumentasjon av kulturhistoriske spor, fremfor at et teknisk svekket bygg blir stående som hinder for nødvendig utvikling.

Saken kan derfor også ses som et spørsmål om industrifornyelse. På samme måte som byfornyelse kan gi nytt liv til etablerte byområder, kan målrettet industrifornyelse sikre at Menstad fortsatt får en aktiv rolle i Grenlands industrielle utvikling.

Alternativet til nødvendig tilpasning er ikke nødvendigvis reell bevaring, men risiko for gradvis forfall, redusert aktivitet og tapte muligheter for arbeidsplasser og investeringer.

Vi har forståelse for at bygget og området har industrihistorisk interesse. Samtidig må kulturhistoriske hensyn vurderes opp mot byggets faktiske tilstand, sikkerhetsrisiko og eiendommens behov for videre utvikling. Det er fremlagt tekniske vurderinger som beskriver alvorlige forhold knyttet til erosjon, synkehull, svekket fundamentering, materialforringelse og risiko for konstruksjonssvikt.

Kommunens vedtak legger stor vekt på plankravet og fylkeskommunens uttalelse. Det er forståelig, men etter vårt syn blir vurderingen for ensidig. Kommunedelplanens bestemmelse innebærer at området er båndlagt for vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan. Dette er ikke det samme som et endelig vern eller et absolutt rivningsforbud.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at bevaringsinteressene blir vurdert. Det er de blitt. Saken har vært oversendt Telemark fylkeskommune, kulturminneinteressene er belyst, og kommunen har hatt et beslutningsgrunnlag for å foreta en konkret avveining.

Spørsmålet er derfor ikke om bygget har historisk interesse. Spørsmålet er om det, i denne konkrete saken, er riktig å la et svekket bygg hindre nødvendig sikkerhetstiltak, næringsutvikling, investeringer og arbeidsplasser. Vi mener svaret er nei.

Etter vårt syn blir ikke hensynene bak plankravet vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Saken gjelder ett konkret bygg med dokumenterte tekniske utfordringer. Dispensasjon vil ikke fastsette fremtidig arealbruk for hele området, og den vil heller ikke forhindre kommunen i å gjennomføre en senere reguleringsplan for eiendommen eller området for øvrig.

Fordelene ved dispensasjon er derimot klare og betydelige:

- En teknisk svekket bygning kan fjernes kontrollert.
- Risiko for skade på personer, eiendom og miljø reduseres.
- Nødvendige sikringstiltak langs kaifronten kan gjennomføres.
- Eiendommen kan utvikles med mer effektive og fremtidsrettede bygg.
- Produksjonskapasitet og logistikk kan forbedres.
- Eksisterende arbeidsplasser kan sikres.
- Det legges til rette for nye investeringer og videre næringsutvikling i Skien.

Dette er ikke bare private fordeler for tiltakshaver, men også samfunnsmessige fordeler for kommunen og lokalmiljøet. Skien har behov for aktive industriområder, arbeidsplasser og virksomheter som ønsker å investere og utvikle seg lokalt. Et vedtak som legger til rette for trygg fornyelse av eiendommen vil etter vårt syn være i tråd med områdets opprinnelige karakter som et sted for industri, produksjon og verdiskaping.

Ulempen ved dispensasjon er tap av en bygning med kulturhistorisk interesse. Dette er et relevant hensyn, men ulempen kan etter vårt syn reduseres gjennom vilkår.

Vi ber derfor kommunen vurdere dispensasjon med vilkår fremfor å opprettholde avslaget.

Aktuelle vilkår kan være:

1. Fotodokumentasjon av bygget før riving.
2. Enkel bygningshistorisk dokumentasjon.
3. Vurdering av om enkelte karakteristiske bygningsdeler kan bevares, ombrukes eller dokumenteres særskilt.
4. Kontrollert riving og miljøsanering.
5. Prosjektering av nødvendige sikringstiltak mot kaifront og elv.

På denne måten kan kulturhistorien dokumenteres samtidig som eiendommen kan utvikles videre på en trygg og samfunnsnyttig måte.

Vi mener at kommunens vedtak i for liten grad vektlegger næringsutvikling, produksjonskapasitet, arbeidsplasser og de praktiske konsekvensene av å opprettholde dagens situasjon. Et avslag innebærer i realiteten at et gammelt og teknisk svekket bygg blir stående som hinder for utvikling av en aktiv næringseiendom.

Etter en samlet vurdering mener vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Hensynene bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

På denne bakgrunn ber vi om at vedtaket omgjøres, og at det gis dispensasjon for riving av lagerbygget i Bølevegen 204.

Med vennlig hilsen



Michael James Barretto

Siv ark MNAL

På vegne av ONARHEIM AS / tiltakshaver