



ONARHEIM AS
Michael James Barretto
Brobekkveien 84
0582 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
26/12799 - 6

Dato
03.07.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 612/26

Avslag på dispensasjon - Gbnr 69/22 - Bølevegen 204 - Dispensasjon fra plankrav for riving av lagerbygg

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan for Menstad for riving av lagerbygning. Det er også søkt om selve rivingen, men denne realitetsbehandles ikke, da det gis avslag på den omsøkte dispensasjonen.

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommunedelplan, avlås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Tegninger

Begrunnelse for dispensasjonssøknad

Uttalelse fra Telemark fylkeskommune datert 01.07.2026

Kopi til

BØLEVEGEN 204 AS	Brobekkveien 84	0582	OSLO
Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN

Saksopplysninger

Søknad mottatt dato: 22.05.2026
Situasjonskart sist datert: 20.05.2026
Byggetegninger sist datert: 21.10.2025

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Se vedlegg.

Planstatus

Området omfattes av kommunedelplan for Borgestad/Menstad, vedtatt 17.11.2011. Eiendommen er regulert til *bolig, erverv (forretning, kontor, lager, industri), bevertning, offentlig bygningen og allmennyttig formål*. Eiendommen er båndlagt for vurdering til spesialområde gjennom reguleringsplan.

Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Uttalelse fra annen myndighet

Vi har sendt søknaden til Telemark fylkeskommune for uttalelse. I brev datert 01.07.2026 har de gitt sin uttalelse. Uttalelsens konklusjon lyder som følger:

«Telemark fylkeskommune støtter kommunens vurdering i at plankravet må gjennomføres. Lagerbygningen er av nasjonal kulturmiljøinteresse og det er viktig at den bevares, bevaring er også i tråd med nasjonal bevaringsstrategi for næring og industri.

Et positivt vedtak vil vesentlig tilsidesette nasjonale og regionale interesser, og fylkeskommunen vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

Vi ber om å bli holdt orientert om vedtak og videre saksgang.»

Uttalelsen ligger vedlagt i sin helhet.

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.

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 Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243 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.

Konkret vurdering i denne saken

Det fremgår av kommunedelplan for Menstad at feltene C2, O1, O3 og T3 båndlegges for vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan. Den aktuelle bygningen ligger innenfor felt C2.

Blir hensynene bak arealformålet vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsen om plankrav er blant annet å sikre helhetlig, demokratisk og forutsigbar samfunns- og arealutvikling. Det legges gjennom en slik prosess til rette for at offentlige myndigheter og private interesser veies opp mot hverandre, og det sikres at berørte parter får medvirke før endelig vedtak. Å gi dispensasjon fra plankravet og tillatelse til riving av denne bygningen, vil utgjøre et betydelig avvik fra denne bestemmelsen. Fylkeskommunen har gitt en negativ uttalelse.

Bygningen er en del av industrihistorien Rjukan/Notodden – Menstad, og vi mener derfor det er vesentlig at plankravet som følger av kommunedelplanen, blir gjennomført. I en planprosess er det en bredere høringsrunde enn gjennom en byggesak, og alle interesser blir hørt, noe vi i dette tilfellet vurderer som betydningsfylt.

På bakgrunn av dette vurderer vi at søknad om dispensasjon for riving vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak plankravet i kommunedelplanen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. En dispensasjon vil også vesentlig tilsidesette både regionale og nasjonale interesser.

Er fordelene klart større enn ulempene?

I begrunnelse for dispensasjonssøknaden viser ansvarlig søker til at bygningen utgjør en fare for omgivelsene da bygningen kan kollapse. Søker skriver også at riving av bygningen muliggjør nødvendig sikringstiltak langs kaifronten. Vi vil til dette påpeke at det er eiers eller den ansvarliges ansvar å holde byggverk i forsvarlig stand, slik den det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø, jf. pbl. § 31-1. Bygningen har under nåværende eierskap vært regulert slik det er i dag- og siden 2011. Vi har forståelse for at det er store kostnader knyttet til det å holde denne bygningen vedlike og å utføre nødvendige sikringstiltak, men, som fylkeskommunen skriver i sin uttalelse, finnes det tilskuddsordninger for istandsetting og sikring av bygningen med bakgrunn i at bygningen er av nasjonal kulturmiljøinteresse.

Tap av denne bygningen, som er av nasjonal kulturmiljøinteresse, er uopprettelig og vurderes som en vesentlig ulempe. Det er en generell ulempe at det gis dispensasjon fra en vedtatt kommunedelplan. Ved at det gis dispensasjoner enkeltvis fra vedtatte bestemmelser, risikerer man at kommunedelplanen på sikt svekkes som styringsverktøy.

Vi vurderer følgelig at fordelene ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Konklusjon

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 er ikke oppfylt. Søknad om dispensasjon avslås.

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.