

# Søknad om tillatelse i ett trinn

Etter plan- og bygningsloven jf. § 20-1, § 20-2 og § 20-3

**Prosjekt** **FtID**  
Riving av gamle lagerbygg i Bølevegen 204 (106) 123

## Søknaden gjelder

### Eiendom/byggested

| Adresse                     | Gårds-<br>nummer | Bruks-<br>nummer | Seksjons-<br>nummer | Feste-<br>nummer | Bruksenhets-<br>nummer | Bygnings-<br>nummer |
|-----------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| Bølevegen 204<br>3713 Skien | 69               | 22               | -                   | -                | -                      | -                   |

### Tiltak/ byggeplaner

#### Tiltakstyper

- Riving av hele bygg

#### Næringsgruppe

C: Industri

#### Bygningstype

231: Lagerhall

#### Anleggstype

Industri

#### Formål

- Annet

#### Beskrivelse av planlagt formål

Riving

#### Oppfyller søknaden vilkår for 3 ukers saksbehandling?

Nei

**Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?**

Nei

**Berører tiltaket byggverk oppført før 1850?**

Nei

**Skal det utarbeides avfallsplan?**

Nei

**Er det avholdt en forhåndskonferanse med kommunen?**

Ja

**Er tiltaket avhengig av tillatelse fra annen myndighet?**

Nei

**Er det obligatorisk uavhengig kontroll?**

Nei

## Følgebrev

**KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:**

Lagerhall i tre planlegges revet.

**REDEGJØRELSE:**

Den eldre lagerhallen (Bygning nr. 164589870) i Bølevegen 204 er planlagt revet.

Bygget er fra 1915, og bærer klare aldringstegn. Mye av byggets fundamenteringen mot elven er svekket på grunn av erosjon og dannelse av synkehull, og denne prosessen ser ut til å akselerere med tidens gang (se billedokumentasjon).

Menstad Industri har en aktiv og økende drift med både lagring og produksjon, noe som nødvendiggjør gode og varige løsninger for eiendommen.

Vi er selvfølgelig opptatt av at sikkerhet blir ivarettatt, parallelt med at vi må ha effektive og gode løsninger for å imøtekomme dagens krav til både helse og miljø, men ikke minst, krav til effektivitet for å kunne opprettholde virksomheten med fremoverlente løsninger. Dagens lagerbygg har mer eller mindre tjent sitt og oppleves dessverre som en flaskehals for eiendommen med tanke på videre drift og tilpasning, i tillegg til å posere en reell fare.

Som følge av bekymring fra dagens ansatte på Menstad Industri, har vi innhentet nødvendige rapporter fra både Geoteknikker og Rådgivende Ingeniør Bygg, for å vurdere løsninger.

Disse rapporter belyser og underbygger behovet for en kontrollert riving av trebygget før det kan igangsettes en forsterkning av dagens kaifront og de massene som er i ferd med å renne ut.

Grunnet plasseringen av lagerhallen er nabovarsling av tiltaket vurdert, i samråd med kommunen, til å praktisk gjelde Bane Nor sin eiendom som nærmeste nabo til tiltaket det søkes om.

**DET SØKES OM DISPENSASJON FRA AREALPLANER**

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser for Felt C2 (Båndlegging for vurdering til spesialområde bevaring)

Begrunnelse:

#### SØKNAD OM DISPENSASJON – PBL KAPITTEL 19

Det søkes herved om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser om «båndlegging i forbindelse med vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan» (felt C2) for eiendommen Bølevegen 204, med formål å gjennomføre kontrollert riving og miljøsanering av eksisterende lagerhall.

##### 1. Bakgrunn og begrunnelse

Søknaden er begrunnet i en helhetlig vurdering av både tekniske, sikkerhetsmessige og sosioøkonomiske forhold knyttet til eiendommen og den eksisterende bebyggelsen.

##### 1.1 Byggets fysiske tilstand

Omfattende tekniske undersøkelser dokumenterer at bygget representerer en reell og økende fare for liv, helse og miljø, samt at bevaring verken er teknisk eller økonomisk forsvarlig.

Geotekniske forhold – progressiv grunnsvikt

I henhold til rapport fra Geoteknikk AS (02.03.2026) er følgende kritiske forhold avdekket:

- Pågående erosjon og utvasking av finstoff i løsmassene som følge av hydraulisk påvirkning fra Skienselva
- Registrerte synkehull i tilknytning til fundamentene
- Dokumentert progressiv og uforutsigbar skadeutvikling
- Fundamentering med over 19 meter til fjell, som gir høy sårbarhet for differensialsetninger og betydelig kollapsrisiko

Bygningsteknisk tilstand – konstruksjonssikkerhet

I henhold til vurdering fra Gada Byggeteknikk (18.03.2026):

- Betydelig materialforringelse som følge av alder og eksponering (karbonatisering, armeringskorrosjon og råteskader)
- Risiko for konstruksjonssvikt vurdert som kritisk (20/25 i risikomatrise)
- Eksisterende bygg hindrer nødvendige sikringstiltak langs kaifronten

På bakgrunn av dette vurderes videre bruk eller bevaring som uforsvarlig.

---

##### 2. Sosioøkonomiske forhold

Eiendommen er i dag i aktiv bruk av Menstad Industri AS, som inngår i en større industriell verdikjede innen råvarer og handel. Virksomheten opplever økende aktivitet og behov for effektiv logistikk og arealutnyttelse.

- Dagens bygningsmasse representerer en betydelig begrensning for effektiv vareflyt og drift
- Årlig volum på ca. 40.000 tonn forventes å øke betydelig, med potensial for nær dobling innen 7 år
- Eksisterende situasjon skaper flaskehalser som hemmer videre utvikling, investering og sysselsetting
- Manglende tilpasning til moderne krav innen logistikk, HMS og miljø svekker konkurranseevnen
- Virksomhetens fremtidige tilstedeværelse på eiendommen er usikker dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres

Tiltaket vil legge til rette for videre industriell drift, økt verdiskaping og sikring av arbeidsplasser i området.

---

##### 3. Juridisk vurdering – PBL § 19-2

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 er det to kumulative vilkår for dispensasjon:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene

Kommunal praksis viser at det legges særlig vekt på en konkret og stedsspesifikk vurdering, hvor sikkerhet, realisme i bevaring og samfunnsnytte tillegges betydelig vekt.

---

### 3.1 Hensynene bak bestemmelsen

Formålet med båndleggingen er å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for vurdering av bevaring gjennom reguleringsplan, herunder ivaretagelse av kulturhistoriske verdier.

I denne saken vurderes disse hensynene ikke å bli vesentlig tilsidesatt, av følgende grunner:

- Manglende reell bevaringsmulighet:

Dokumentasjonen viser at byggets tekniske tilstand er så svekket at bevaring i praksis vil innebære en total rekonstruksjon. I tråd med vanlig kommunal praksis anses dette ikke som reell bevaring, da autentisitet og verneverdi i stor grad går tapt.

- Sikkerhet som overordnet hensyn:

Kommuner legger gjennomgående avgjørende vekt på risiko for liv og helse. Den dokumenterte kollapsrisikoen tilsier at hensynet til sikkerhet må gis forrang fremfor midlertidig båndlegging.

- Tiltaket undergraver ikke planens langsiktige intensjon:

Dispensasjonen gjelder fjerning av et enkelt bygg som uansett ikke kan bevares. Den påvirker ikke muligheten for fremtidig planlegging eller vurdering av øvrige kulturmiljøkvaliteter i området.

- Ikke presedensskapende:

Saken er klart avgrenset og begrunnet i dokumenterte, ekstraordinære forhold (geoteknisk svikt og akutt sikkerhetsrisiko). Det er dermed liten risiko for uheldig presedens, noe som er et sentralt moment i kommunal dispensasjonspraksis.

---

### 3.2 Fordeler og ulemper (forholdsmessighetsvurdering)

Fordeler

- Fjerning av en dokumentert farekilde med høy risiko for liv og helse
- Forebygging av alvorlig miljøskade ved eventuell kollaps i vassdrag
- Muliggjøring av nødvendige sikringstiltak langs kaifront, som også beskytter omkringliggende arealer
- Frigjøring av areal som i dag utgjør en kritisk flaskehals for drift og logistikk
- Tilrettelegging for videre industriell aktivitet i tråd med gjeldende arealbruk
- Opprettholdelse og utvikling av arbeidsplasser, samt styrking av lokal og regional verdiskaping
- Bedre etterlevelse av moderne krav til HMS, miljø og effektiv ressursutnyttelse

Ulemper

- Tap av et bygg med potensiell kulturhistorisk interesse
- Avvik fra pågående planprosess knyttet til bevaringsvurdering

---

### 3.3 Samlet vurdering (i tråd med kommunal praksis)

I kommunal dispensasjonspraksis tillegges det avgjørende vekt dersom:

- tiltaket avverger konkret og dokumentert risiko,
- hensynet bak planen i realiteten ikke kan oppnås, og
- tiltaket gir klar samfunnsmessig nytte uten å svekke overordnede planhensyn.

I denne saken er alle tre forhold tydelig oppfylt.

Ulempene vurderes som begrensede, særlig fordi:

- bevaringshensynet i praksis ikke lar seg realisere
- tiltaket ikke vanskeliggjør fremtidig planlegging
- saken er konkret og ikke presedensskapende

Fordelene fremstår derimot som både vesentlige, dokumenterte og samfunnsnyttige, og oppfyller dermed lovens krav om klar overvekt.

### 3.4 Konklusjon etter § 19-2

Begge vilkår for dispensasjon anses oppfylt.

Tiltaket er i samsvar med etablert kommunal praksis i saker hvor sikkerhet, teknisk realitet og samfunnsnytte veier tyngre enn formelle bevaringshensyn.

### 4. Konklusjon

På bakgrunn av de dokumenterte forholdene vurderes hensynet til sikkerhet, miljø og samfunnsnytte å veie klart tyngre enn hensynet bak båndleggingsbestemmelsen.

Tiltaket anses som nødvendig for å:

- Avverge en akutt risikosituasjon
- Sikre forsvarlig utvikling av eiendommen
- Opprettholde og styrke lokal næringsaktivitet

Det anmodes derfor om at dispensasjon innvilges, og at saken gis prioritet av hensyn til den påviste risikoen for liv og helse.

## Tiltakshaver

| Navn                                               | Telefonnummer        | E-postadresse           |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| BØLEVEGEN 204 AS<br>Organisasjonsnummer: 935005507 | 92086356<br>92086356 | erik@onarheimeiendom.no |

### Adresse

Brobekkveien 84  
0582 OSLO

## Kontaktperson for tiltakshaver

| Navn          | Telefonnummer        | E-postadresse           |
|---------------|----------------------|-------------------------|
| Erik Onarheim | 92086356<br>92086356 | erik@onarheimeiendom.no |

## Fakturaadresse for tiltakshaver

### Navn

BØLEVEGEN 204 AS

### Adresse

Brobekkveien 84  
0582 OSLO

**Organisasjonsnummer**

935005507

**Bestillerreferanse**

Bølevegen 204

**Fakturareferanse**

Riving av Lagerhall

**Prosjektnummer**

106

**E-postadresse**

erik@onarheimeiendom.no

## Søker

| Navn                                          | Telefonnummer | E-postadresse              |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| ONARHEIM AS<br>Organisasjonsnummer: 946471623 | 93227218      | michael@onarheimeiendom.no |

**Adresse**Brobekkveien 84  
0582 OSLO

## Kontaktperson for søker

| Navn                   | Telefonnummer        | E-postadresse              |
|------------------------|----------------------|----------------------------|
| Michael James Barretto | 93227218<br>93227218 | michael@onarheimeiendom.no |

## Nabovarsling

**Er tiltaket nabovarslet?**

Ja

**Antall merknader fra naboer eller gjenboere**

0

Er de som eventuelt har tinglyste pengeheftelser på eiendommen blitt varslet?

Ja

## Planer og arealdisponering

### Gjeldende plan

**Type plan**

Arealdel av kommuneplan

**Navn på plan**

Kommunedelplan for Borgestad - Menstad, vedtatt 17.11.2011

**Reguleringsformål**

Byggeområde for bolig, erverv (kontor, lager, industri), off.bygning, almennyttigformål og bevertning

**Andre relevante krav**

Plankrav:

Felt C2 båndlegges for vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan.

## Krav til byggegrunn

### Oversikt over områderisikoer der byggverket skal plasseres

| Naturpåkjenning                     | Sikkerhetsklasse/tiltakskategori |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Fjellskred                          | Utenfor mulig fareområde         |
| Flom                                | F1                               |
| Kvikkleire                          | Utenfor mulig fareområde         |
| Skred                               | Utenfor mulig fareområde         |
| Skred i bratt terreng - steinsprang | Utenfor mulig fareområde         |
| Stormflo                            | Utenfor mulig fareområde         |

**Har tiltaket andre naturforhold jf. pbl §28-1?**

Nei

# Løfteinnretninger

## Erklæring

Søknaden og all relevant dokumentasjon er skrevet/oversatt til norsk, svensk eller dansk.

**Denne har signert på vegne av ONARHEIM AS**

Barretto Michael James

*Digitalt signert gjennom Altinn 21.05.2026 kl. 16:23*

## Oversikt over vedlegg



Annet — banenor.pdf



Redegjørelse grunnforhold — Bildedokumentasjon Bølevegen 204.pdf



Situasjonsplan — Bølevegen 204 sitkart (002).pdf



Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_ONARHEIM AS.pdf



Erklæring om ansvarsrett —  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_URBAN REUSE NORWAY AS.pdf



Kvittering for nabovarsel — Kvittering-for-nabovarsel-1-20260505-1611.pdf



Nabovarsel — Nabovarsel-1-20260505-1611.pdf



Annet — Oppsummering etter møte - Gbnr 6922 - Bølevegen 204 - trebygget.pdf



Tegning eksisterende plan — Pan hovedetasje.pdf



Andre redegjørelser — RIB-teknisk notat - Bølevegen 204.pdf



Redegjørelse grunnforhold —

RIG-2026-002-GN Geoteknisk notat - Bølevegen 204 - Skien.pdf



Tegning eksisterende snitt — Tverrsnitt av eksist Lagerbygg.pdf