



Vår ref. 23/48942 - 59
Saksbehandler Solveig Vaaga
Dato 16.09.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
43/26	Utvalg for teknisk sektor	13.10.2026
	Bystyret	

Detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner - Sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner (planID 2019007), med plankart og bestemmelser datert 09.09.2026, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.
2. Punkt 3.1 c) i bestemmelsene endres slik at det kun tillates saltak.
3. Punkt 3.1 m) i bestemmelsene fjernes slik at det ikke tillates takterrasse på øverste takplan.
4. Den delen av "Reguleringsplan for Nordre Frogner" (planID 743) som planforslaget erstatter, blir opphevet.



Planområdet er vist med rød markering.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor et eksisterende boligområde gjennom etablering av åtte nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse. Samtidig skal de gjenstående utbyggingsarealene innenfor boligfeltet, inkludert lekeplass, realiseres.

Planen erstatter deler av «Reguleringsplan for Nordre Frogner», vedtatt i 1999.

Sammendrag / viktige punkter i saken

- Saken gjelder sluttbehandling av planforslag for gbnr. 62/428 m.fl. – Nordre Frogner.
- Planforslaget legger til rette for åtte nye boliger innenfor et eksisterende boligområde.
- Etter 1. gangs behandling kom det inn 10 innspill. Innspillene omhandler blant annet hensynet til barn og unge, jordvern, landskapstilpasning, overvann, adkomstveg og teknisk infrastruktur.
- Planforslaget er justert for å følge opp innspillene fra høringen.
- Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med forbehold om at to punkter i bestemmelsene endres.

SAKSFRAMSTILLING

Planbeskrivelse

Planområdet ligger i et delvis utbygd eneboligområde på Nordre Frogner, nordøst for Skien sentrum, og grenser mot kulturlandskapet Gjerpensdalen. Området er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til boligformål og inngår i hensynssone H550 landskap.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1999. Deler av planen ble senere erstattet av reguleringsplan for Frognerhavna i 2001. I gjeldende reguleringsplan er det avsatt et større lekeområde som opprinnelig var ment å betjene den nordlige delen av Frogner gjennom en gangforbindelse mot sør. Gangforbindelsen ble tatt ut av planen i 2001, og lekeplassen er fortsatt ikke opparbeidet i tråd med reguleringsplanens rekkefølgekrav.

Det ligger fire eksisterende boliger innenfor planområdet. Disse betjenes av en atkomstveg som ikke er opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

For informasjon om nåværende planstatus, planområdet og planforslaget vises det til den vedlagte planbeskrivelsen samt saksframlegg fra 1. gangs behandlingen.

Tidligere politisk behandling

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i UTS den 13.02.2024, sak 10/24. Det ble fattet følgende vedtak:

1. *Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. – Nordre Frogner, med kart datert 11.12.2023 og bestemmelser datert 26.01.2024, ut til offentlig ettersyn.*
2. *Punkt 3.1 c) i bestemmelsene endres slik at det kun tillates saltak.*
3. *Punkt 3.1 m) i bestemmelsene fjernes slik at det ikke tillates takterrasse på øverste takplan.*

Tomtene har utfordrende størrelser i kombinasjon med terreng. Dersom boligtomtene hadde vært større, ville det gitt mer rom til å bedre tilpasse boligene til terrenget samtidig som garasje og hovedinngang kan være på samme plan, slik det er lagt opp til i planforslaget. Dessuten ville det gitt muligheter for å omplassere boligens uteområde for å få bedre solforhold.

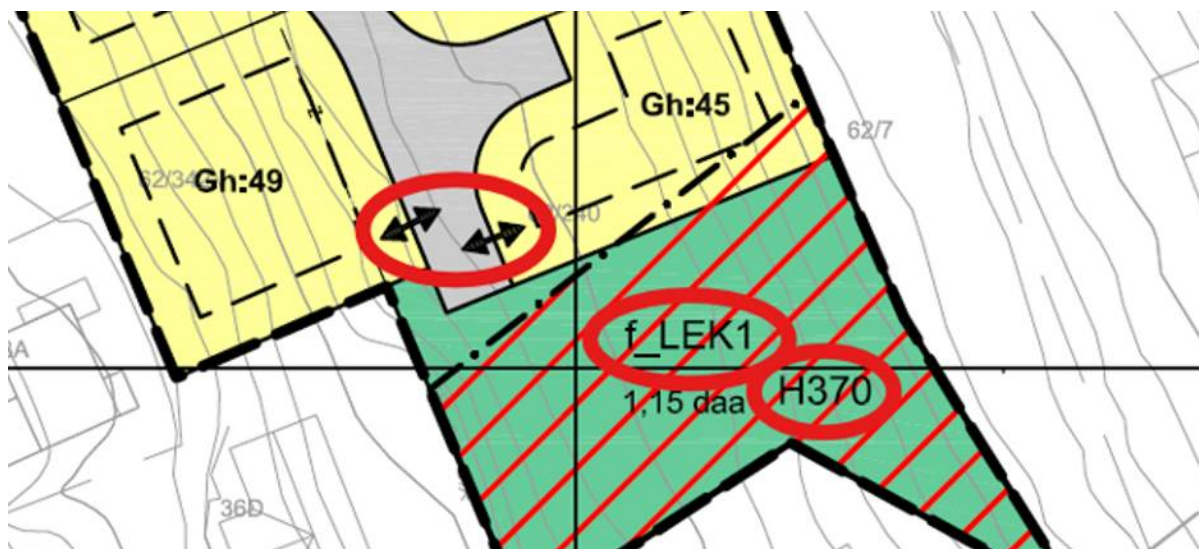
Frem mot 2. gangs behandling gjøres det en vurdering av løsninger for tomtene innenfor BF2 som ivaretar terreng og overgang mot naboskap.

Endringer etter høringsperioden

Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser etter høringsperioden. Endringene er beskrevet under.

Endringer i plankart:

- I henhold til kommunens Vei- og gatenormal, er det ikke tillatt med avkjørsler i vendehammer. To avkjørsler er derfor endret i plankartet.
- o_LEK1 er endret til f_LEK1 for å samsvare med bestemmelsene. Endringen innebærer at opparbeidelse, drift og vedlikehold av lekeplassen blir et ansvar for beboerne gjennom realsameiet, fremfor kommunen. Dette følger av kommunens pågående arbeid med å omregulere offentlige lekeplasser til felles lekearealer for å redusere driftsbehovet og prioritere kommunale ressurser til utvalgte lekeplasser.
- Hensynssone H370 for høyspentanlegg er utvidet for å samsvare med bredden på samme hensynssone i kommuneplanens arealdel. Det innebærer ingen endringer i praksis for planen.



Bildet viser de tre endringene som er gjort i plankartet med rød sirkel rundt.

Endringer i bestemmelser:

- Punkt 2.1.2 er endret til «Detaljert landskapsplan for boligfelt», da bestemmelsen i hovedsak omhandler boligene. Det er samtidig lagt til et nytt punkt 2.1.3 «Detaljert landskapsplan for lekeplasser» med krav til utforming av lekeplassene. Endringen legger til rette for en mer detaljert kvalitetssikring av lekearealene og følger opp innspill fra Barnerepresentanten og Telemark fylkeskommune.
- Etter innspill fra kommunen er det lagt inn en presisering i bestemmelsene om hva Annen vegggrunn – grøntareal (AVG) skal være forbeholdt, jf. punkt 3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Etter dialog med renovasjonsselskapet er det lagt inn egne bestemmelser for vendehammeren for å sikre at arealet til enhver tid kan benyttes som manøvreringsareal for renovasjonsskjøretøy, jf. punkt 3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- o_LEK1 er endret til f_LEK1. Begge lekeplassene inngår nå i realsameiet og omfattes av rekkefølgekrav.
- Som oppfølging av vedtaket ved 1. gangs behandling er det gjort vurderinger av terrengtilpasningen på felt BF2. For å redusere høyden på støttemurer mot naboeiendommene i vest er det innført krav om at murer ikke kan overstige 2 meter, jf. punkt 3.1 h) i bestemmelsene.

Mindre justeringer er gjort som følge av kvalitetssikringen.

Medvirkning

Saken ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 22.02.2024 med frist for uttalelse den 15.04.2024. Statsforvalteren fikk utvidet høringsfrist til den 22.04.2024. Det er mottatt 10 uttalelser i saken:

1. Gjerpen lokalutvalg, 10.04.2024
2. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RÅPF), 11.03.2024
3. Scheen As, 06.03.2024
4. Arnhild Dahl Dørnes, 21.03.2024
5. Lede As, 22.03.2024
6. Nils Arne Sølland, 30.03.2024
7. Barnerepresentanten, 03.04.2024
8. Hel Heim Arkitektur As, 10.04.2024
9. Telemark fylkeskommune, 15.04.2024, revidert 29.04.2024
10. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 19.04.2024

Uttalelsene er referert og kommentert nedenfor. Hovedvekten av innspillene dreier seg om hensynet til barn og unge, jordvern, landskapstilpasning, overvann, adkomstveg og teknisk infrastruktur. Uttalelsene som helhet ligger vedlagt saken.

1. Gjerpen lokalutvalg
Lokalutvalget mener utbyggingen bør tilpasses landskapet gjennom enhetlig utforming og krav om lik takform. De ønsker også at gangstiforbindelsen sørover tas inn igjen for å sikre tilgang til lekeplassen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i at det bør stilles krav om saltak og har innarbeidet dette i innstillingen. Gangveien i sør ble regulert bort i 2001 og inngår derfor ikke i planforslaget. Det foreligger ingen planer om å opparbeide denne.

2. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RÅPF)
RÅPF understreker at universell utforming må ivaretas i planforslaget og beskrives i landskapsplanen. Det påpekes også at planforslaget i liten grad legger til rette for tilgjengelige boliger.

Kommunedirektørens kommentar:

Terrengforholdene gjør det utfordrende å etablere tilgjengelige boliger vest for vegen. Boligene på BF3 vil følge kravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift. Lekeplassen f_LEK2 får universell tilkomst, og krav til universell utforming er innarbeidet i bestemmelsene.

3. Scheen As
Uttalelsen er sendt inn på vegne av Phi AS. Det argumenteres for flatt tak fremfor saltak, og for at takterrasser bør tillates. Det begrunnes med manglende definisjon i kommuneplanens arealdel av hva som regnes som fortetting.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til vurderingene ved 1. gangs behandling når det gjelder takform og takterrasser.

4. Arnhild Dahl Dørnes
Dørnes opplyser at en privat vann- og avløpsledning krysser planlagte boligtomter, og ber om at dette ivaretas uten økonomiske konsekvenser for berørte eiendommer.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

5. Lede As

Lede ber om at regionalnettleidingen sør for planområdet sikres med hensynssone H370 i plankartet, og at omtalen av elektromagnetiske felt i planbeskrivelsen må oppdateres. Det bes også om avklaring av effektbehov, behov for avsetting av areal i planen til nettstasjon, og ivaretagelse og eventuell omlegging av eksisterende elektriske anlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Hensynssone H370 er innarbeidet i plankartet i samsvar med kommuneplanens arealdel, og planbeskrivelsen er oppdatert når det gjelder elektromagnetiske felt. Effektbehov er avklart med nettselskapet, og det er ikke behov for nytt areal til nettstasjon. Eventuelle omlegginger av elektriske anlegg må håndteres i byggesaken.

6. Nils Arne Sølland

Sølland er grunneier av gbnr. 62/30, som omfatter deler av den planlagte adkomstvegen. Han stiller spørsmål ved manglende involvering av grunneier i planarbeidet, når planforslaget fordrer en del av hans eiendom. Det etterspørres også en begrunnelse fra kommunen på hvorfor dyrkbar mark på dette område kan bygges ned, og hvordan overvannsproblematikken ivaretas.

Kommunedirektørens kommentar:

Ifølge tiltakshaver er vegrettsspørsmålet avklart med grunneier etter at innspillet ble sendt inn. Planen har fulgt ordinær planprosess med mulighet for medvirkning gjennom varsling og offentlig ettersyn. Dyrkbar mark i planområdet har vært regulert til bolig siden 1999. Den nye planen viderefører dette formålet. Tema overvann omtales under kommunedirektørens vurdering.

7. Barnerepresentanten

Barnerepresentanten understreker at regulerte, men ikke opparbeidede lekeområder ikke bør benyttes til andre formål, og anbefaler at dagens lekeareal videreføres. Dersom planen vedtas, bør det stilles spesifikke krav til beplantning, møblering og utarbeides en landskapsplan. Snøopplag må ikke komme i konflikt med beplantning og møblering.

Kommunedirektørens kommentar:

Hensynet til barn og unge er omtalt under kommunedirektørens vurdering. Innspillet er fulgt opp gjennom krav til møblering, beplantning og detaljert landskapsplan for lekeplassene. Krav til snøopplag er innarbeidet i bestemmelsene.

8. Hel Heim Arkitektur As

Uttalelsen er sendt inn på vegne av 10 grunneiere i og rundt planområdet. Det uttrykkes bekymring for utnyttelsesgrad, byggehøyder og konsekvenser for naboer, herunder solforhold, overvannsproblematikk, utsikt, områdets karakter og eksisterende eiendommers verdi. Det rettes også kritikk mot reduksjon av leke-, felles- og parkeringsarealer, samt at adkomstvegen ikke samsvarer med kommunens veinorm. I tillegg belyser de at dersom dagens renovasjonspraksis opprettholdes, kan det medføre 22 avfallsbeholdere stående ved Frogner ring på tømmedager. Det anmodes om befarig før politisk behandling.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har forståelse for bekymringene som fremmes. Bebyggelsen er forsøkt tilpasset terreng og omgivelser, og sol- og skyggediagrammer viser etter kommunedirektørens vurdering begrensede konsekvenser for eksisterende boliger. Selv om adkomstvegen avviker fra kommunens Vei- og gatenormal, er løsningen vurdert og akseptert av kommunen som en konkret tilpasning i denne saken. I dialog med renovasjonsselskap er det også sikret at renovasjonsbil skal kunne tømme beholdere ved hvert hus. For å sikre dette er det tilført egne bestemmelser for

vendehammer. Temaene lekeplass og overvann er omtalt under kommunedirektørens vurdering.

9. Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til nasjonale retningslinjer for barn og planlegging, og understreker at reduksjon av lekearealer må kompenseres med fullverdig erstatning. Dersom foreslått plan vedtas, ber de om at barnerepresentanten involveres i landskapsplanen, og at hensyn til snøopplag ikke må komme i konflikt med beplantning og møblering. Fylkeskommunen er positive til at tidligere innspill om småhusbebyggelse og saltak er fulgt opp.

Kommunedirektørens kommentar:

Hensynet til barn og unge er omtalt under kommunedirektørens vurdering. Krav til snøopplag og landskapsplan er innarbeidet i bestemmelsene, herunder krav om at landskapsplanen skal forelegges kommunens barnerepresentant. Forslagstiller har ikke innarbeidet vedtakspunktet fra 1. gangs behandling om krav til saltak, og ønsker fortsatt at det skal tillates flere taktyper. Kommunedirektøren er uenig og fremmer derfor innstilling om krav til saltak.

10. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren peker på at planforslaget innebærer nedbygging av overflatedyrka jord og ikke oppfyller kommuneplanens krav om buffersone mot dyrka mark. De oppfordrer kommunen til å vurdere om arealene bør tilbakeføres til LNF-formål, og mener at buffersone bør sikres i planen. De vurderer overvannshåndteringen som tilfredsstillende så fremt tretrinnsprinsippet legges til grunn og at hensynssone H190 opparbeides som fordrøyningsområde.

Kommunedirektørens kommentar:

Temaene jordvern, buffersone og overvann er omtalt under kommunedirektørens vurdering.

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		

Planforslaget innebærer i hovedsak videreføring og realisering av et boligområde som har vært regulert til boligformål siden 1999, og som i stor grad allerede er bygd ut. Det vurderes derfor ikke å medføre vesentlige endringer i noen av temaene i tabellen.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Hensyn til barn og unge

Planforslaget innebærer en reduksjon av det regulerte lekeområdet fra 1,7 daa til 1,15 daa. Funksjonen til lekeområdet er endret som følge av at det ikke lenger vil betjene hele Nordre Frogner i samme grad som opprinnelig forutsatt. Gangveien i sør ble regulert ut i 2001, og det foreligger ingen planer om å opparbeide denne.

Arealet reduseres med om lag 550m², men til gjengjeld legges det til rette for en småbarnslekeplass på 0,23 daa nordøst i planområdet med tilhørende funksjonskrav. Et slikt

tilbud finnes ikke i nærområdet. For begge lekeområdene følger det krav i bestemmelsene til hva som skal etableres av møblering og beplantning.

Kommunedirektøren er enig i barnerepresentantens vurdering av at friområder for lek ikke skal betraktes som reserveareal. Likevel mener kommunedirektøren at hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt på bakgrunn av de foreslåtte løsningene.

Landbruk og jordvern

Kommunedirektøren forstår Statsforvalterens bekymring og erkjenner at planforslaget ikke er i samsvar med kommuneplanens krav om 15 meters buffersone mot dyrka mark. Kravet ble innført etter at planarbeidet startet, og behovet for buffersone er derfor vurdert konkret i denne saken. Arealet er i liten grad i aktiv drift, og en buffersone mot gbnr. 62/7 ville redusere tomtene innenfor BF3 vesentlig og gjøre dem mindre egnet til boligformål.

Planforslaget innebærer nedbygging av arealer registrert som overflatedyrka jord på gbnr. 62/428 og deler av gbnr. 62/426 og 62/240. Områdene, med unntak av deler av gbnr. 62/240, har imidlertid vært avsatt til boligformål i kommuneplanen og regulert til boligformål siden 1999. Planområdet ligger også innenfor bybåndet, hvor nasjonale føringer og Areal- og transportplan Grenland (ATP Grenland) legger opp til fortetting og effektiv arealutnyttelse.

Planforslaget legger i hovedsak til rette for å fullføre og realisere et boligområde som har vært planlagt over lang tid. Arealbruken er avklart gjennom både gjeldende reguleringsplan og overordnede planer. Kommunedirektøren vurderer at i denne saken tillegges dette større vekt enn hensynet til buffersone og jordvern.

Landskap og arkitektur

De planlagte boligene er plassert i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og fremstår som en fortetting av et etablert område, fremfor en utvidelse inn i landskapet. Planområdet ligger innenfor hensynssonen for kulturlandskapet Gjerpensdalen, og utbygging bør derfor skje med særlig omtanke for landskapsvirkningen.

Planforslaget sikrer at ny bebyggelse tilpasses terrenget ved at det stilles krav om underetasje som kan ta opp terrengforskjellene. Samtidig åpner planforslaget for flere takformer. Området er i dag relativt homogent, med saltak som dominerende takform. Kommunedirektøren mener derfor at det bør stilles krav om saltak av hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse, naboskap og landskapsvirkning.

Planforslaget åpner også for takterrasser. Selv om dette strider mot kommuneplanens bestemmelser for fortetting i småhusområder, vurderes det som hensiktsmessig å tillate takterrasse på et lavere takplan av hensyn til lys- og solforhold. Takterrasser på øverste takplan kan derimot bidra til økt innsyn og sjenanse for naboer i det skrånende terrenget.

Etter 1. gangs behandling ble byggenes høydeplassering vurdert på nytt for å redusere behovet for støttemurer mot naboeiendommene i vest. Det ville vært mulig å fjerne støttemurene, men dette ville medført behov for trapper mellom veg og inngangsparti, noe som ville gjort universell utforming vanskelig. Kommunedirektøren har derfor lagt til grunn en mellomløsning, hvor støttemurene ikke kan overstige 2 meter.

Kommunedirektøren vurderer at dersom det stilles krav om saltak og at takterrasser ikke tillates på øverste takplan, vil tiltaket ikke forringe den overordnede landskapsopplevelsen eller kulturlandskapets karakter.

Overvann

Det er utarbeidet et eget overvannsnotat som ligger til grunn for planforslaget. Tretrinnsprinsippet skal legges til grunn for overvannshåndteringen, og bestemmelsene sikrer lokal håndtering og fordrøyning i henhold til godkjent teknisk plan.

Området innenfor hensynssone H190 skal opparbeides som oppsamlings- og fordrøyningsområde før utslipp til overvannsledning. Det er også åpnet for etablering av et

fordrøyningsmagasin nord i planområdet ved behov. Statsforvalteren vurderer overvannshåndteringen som tilfredsstillende, og kommunedirektøren mener temaet er tilstrekkelig ivaretatt på reguleringsplannivå.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planforslaget legger til rette for å fullføre et eksisterende boligområde og etablere et nytt leketilbud i nærområdet. Som følge av høringen er det gjort flere endringer for å ivareta relevante hensyn og innspill.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at hensynet til barn og unge, jordvern, landskap og overvann er tilfredsstillende ivaretatt. Samtidig vurderes det som nødvendig å styrke tilpasningen til omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det stilles krav om saltak, og at takterrasser kun tillates på lavere takplan. Med disse endringene anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas.

Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Vedlegg

0. Detaljregulering for gbnr. 62_428 m.fl. - Nordre Frogner - 1. gangsbehandling
1. Plankart 09.09.2026
2. Bestemmelser 09.09.2026
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Alle uttalelser
8. Notat om overvannshåndtering
9. Naturregistrering