



Vår ref. 25/22372 - 16
Saksbehandler Marcus Dalene-Hafredal
Dato 20.08.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
39/26	Utvalg for teknisk sektor	22.09.2026
42/26	Utvalg for teknisk sektor	13.10.2026

Klagesak - gbnr 217/713 - Solumgata 38 - bruksendring m.m.

Utvalg for teknisk sektor 22.09.2026

Behandling

Fellesforslag fremmet av H, KrF, FrP og INP:

Klage fra Eli Usterud Gundersen og Yngve Gundersen, datert 18.02.2026, tas til følge når det gjelder fasadeendringen med syv vinduer i loftsetasjen. Utvalg for teknisk sektor vurderer at fasadeendringen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til byggets omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2, kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.2 og reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.5. Utvalget legger særlig vekt på fasadeendringens omfang, byggets og vinduenes synlighet mot omgivelsene og den samlede virkningen av de syv nye loftsvinduene. Utvalget vurderer etter en konkret helhetsvurdering at endringen ikke har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i forhold til eksisterende bygg og omkringliggende boligmiljø. Kommunedirektøren bes følge opp vedtaket og foreta nødvendig videre saksbehandling.

Begrunnelse:

Utvalget vurderer denne saken annerledes enn kommunedirektøren. Dette handler ikke om å straffe tiltakshaver for at arbeidene ble gjennomført før nødvendige tillatelser forelå. Det avgjørende er selve fasadeendringen og kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Etter en konkret helhetsvurdering mener utvalget at syv nye vinduer i loftsetasjen innebærer en såpass omfattende endring av fasadeuttrykket at hensynet til byggets karakter og omkringliggende boligmiljø må veie tyngre.

Utvalget mener derfor at fasadeendringen ikke i tilstrekkelig grad oppfyller kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Fellesforslag fremmet av H, KrF, FrP og INP ble ikke realitetsbehandlet.

Kommunedirektørens innstilling ble ikke realitetsbehandlet.

Knut Einar Aas fremsatte følgende forslag på vegne av Ap, Sp, MDG og SV :

Foreslår å utsette saken for befarng.

Votering

Forslaget fremsatt av Aas ble enstemmig vedtatt.

UTS - 39/26 vedtak

Saken utsettes for befaring.

Kommunedirektørens innstilling

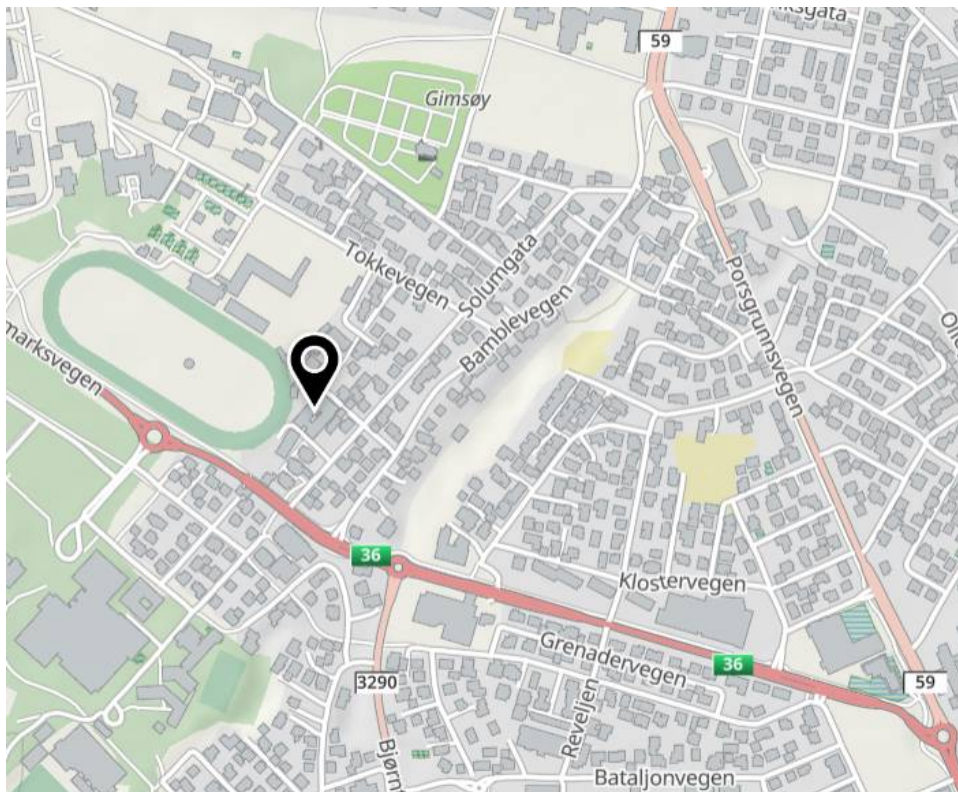
1. Klage fra Eli Usterud Gundersen og Yngve Gundersen i Solumgata 34A, datert 18.02.2026, tas ikke til følge. Klagen inneholder ingen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder det tidligere gymsalbygget ved gamle Klosterskogen skole, som har blitt ombygget til boliger. Byggesaken har en lang og omfattende historikk, som strekker seg tilbake til 2017. Det har pågått flere parallelle saker på eiendommen - både byggesaker, klagesaker og ulovlighetssaker. Nedenfor har kommunedirektøren listet opp de delene av saksforløpet som er relevante for den foreliggende klagesaken.

- **26.09.2025:** Kommunen mottok søknad om rammetillatelse til bruksendring av loftsarealer, innvendige endringer i bygg og fasadeendring. Det ble også søkt om dispensasjon fra energikravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 14-4 (2).
- **30.01.2026:** Etter noe dialog frem og tilbake vedrørende byggets brannkonsept, ble det gitt rammetillatelse og dispensasjon til de omsøkte tiltakene.
- **18.02.2026:** Kommunens vedtak ble påklaget av Eli Usterud Gundersen og Yngve Gundersen i Solumgata 34A.

For en mer detaljert gjennomgang av sakshistorikken, vises det til kommunalsjefens svar på forespørsel fra Knut Einar Aas om Solumgata 38, lagt frem for utvalget 14.04.2026 (se vedlegg nr. 4).



Figur 1. Tiltaket plassert på kart



Figur 2. Situasjonsplan



Figur 3. Eiendommen omfattes av reguleringsplanen "Et område syd for Klosterskogen travbane", vedtatt 01.11.2012. Størsteparten av eiendommen er regulert til bolig. Det grønne området mellom boligene er regulert til gårds plass.



Figur 4. Skråfoto fra 2024 tatt fra nord. Klagernes eiendom ligger nederst til venstre på bildet.

1. Klagens innhold og kommunedirektørens vurderinger

1.1 Klagens innhold

Det er tre ukers klagefrist og klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Innsendt klage oppfyller de materielle kravene i fvl. § 32. Klagerne er gjenboere til den aktuelle eiendommen, og har således klagerett etter fvl. § 28 første ledd.

Oppsummert anfører klagerne følgende:

- De syv vinduene i loftsetasjen ble satt inn uten søknad, og uten at naboene ble varslet.
- Det har vært flere farlige situasjoner med barn i de usikrede vinduene.
- Det sender feil signaler til allmennheten at utbygger kan gjøre så store fasadeendringer uten å søke, og deretter få tillatelse/tilgivelse i etterkant.
- Det forventes at vinduene i loftsetasjen fjernes.

Se vedlegg nr. 1 for å lese klagen i sin helhet. Klagerne har også lagt ved bilder av det aktuelle bygget, som angivelig skal illustrere at vinduene fremstår som dominerende.

Oppsummert uttaler ansvarlig søker følgende til klagen:

- Tiltakshaver har tidligere beklaget at fasadeendringen ble gjennomført uten at det ble søkt om tillatelse. Fasadeendringen er nå omsøkt og godkjent.
- Klagernes påstand om at vinduene i loftsetasjen er dominerende, bestrides. Vinduene i loftsetasjen er mindre enn vinduene i førsteetasje.
- Klagerne har tidligere nevnt at vinduene gir innsyn til deres hage, men dette nevnes ikke i klagen. Klagerne har en høy tujahekk mot veien, som stenger det meste av innsyn mot deres hage.
- Til klagernes påstand om at det har vært farlige situasjoner med barn i vinduene, bemerkes det at vinduene vil bli kontrollert opp mot gjeldende tekniske krav før det søkes om ferdigattest, for å forhindre farlige situasjoner.

- Klagen inneholder ikke noen nye argumenter, og bør derfor ikke tas til følge. Det er heller ikke grunnlag for å gi utsatt iverksetting.

Se vedlegg nr. 3 for å lese uttalelsen i sin helhet.

1.2 Kommunedirektørens vurdering av klage

I søknaden ble det søkt om følgende tiltak:

- Bruksendring av loftsarealer fra tilleggsdel til hoveddel
- Endring av bygg innvendig - bærekonstruksjoner i bygg
- Endring av bygg innvendig - lydsille i bygg
- Endring av bygg innvendig - våtrom i bygg
- Endring av bygg utvendig - fasade

Bruksendringen av loftsarealene medfører at byggets totale oppvarmede BRA overstiger 1000 m². Det ble derfor søkt om dispensasjon fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-4 (2), som krever at bygg med over 1000 m² oppvarmet BRA skal ha energieffektive varmesystemer som oppfyller nærmere angitte krav, tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger og ha felles varmesentral. Det er etablert solcelleanlegg med tilhørende batteribank som et kompenserende tiltak. Kommunen ga rammetillatelse og dispensasjon i tråd med søknaden.

I forbindelse med nabovarslingen av tiltaket, kom det en nabomerknad fra Eli Usterud Gundersen og Yngve Gundersen i Solumgata 34A, som nå også har påklaget vedtaket. Innholdet i merknaden samsvarer i stor grad med innholdet i klagen. Det vises til vedlegg nr. 8 for å lese merknaden i sin helhet, samt vedlegg nr. 5 for å lese ansvarlig søkers kommentar.

Slik kommunedirektøren forstår klagen, er det kun fasadeendringen som er påklaget. Kommunedirektøren vil derfor ikke gå inn på de andre delene av saken i saksfremlegget, men viser til vedtaket (vedlegg nr. 2) for å lese kommunens øvrige vurderinger i saken.

Som klagerne skriver, var de omsøkte tiltakene allerede utført på vedtakstidspunktet. Dette er selvsagt både uheldig og ulovlig, men kommunedirektøren vil understreke at kommunen ikke har adgang til å vektlegge dette i vurderingen av om tillatelse skal gis - verken i den ene eller andre retningen, jf. blant annet Sivilombudets uttalelse i sak 2011/1482.

1.2.1 Rettslig utgangspunkt for behandlingen av søknaden

Følgende fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 første ledd:

"Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav."

Så fremt tiltaket er i tråd med lov, plan og forskrift, plikter altså kommunen å gi tillatelse til det omsøkte tiltaket. I denne saken er manglende visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene, det eneste mulige grunnlaget kommunedirektøren kan se for å eventuelt avslå den delen av søknaden som gjelder fasadeendring. Fasadeendringen er ellers i tråd med lov, plan og forskrift. Nedenfor gjøres derfor en vurdering av den nye fasadens estetikk.

1.2.2 Krav til visuelle kvaliteter og god arkitektonisk utforming

Estetikk i byggesaker er regulert i pbl. § 29-2:

"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier".

Bestemmelsens ordlyd legger opp til en skjønnsmessig helhetsvurdering av tiltakets estetikk, hvor flere forhold må hensyntas. Lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341-342, gir følgende retningslinjer for vurderingen:

"Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak etter loven skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

Ved at plassering blir et «kriterium» i bestemmelsen, kan det stilles strengere krav til et tiltak som vil prege landskapet, for eksempel ei større bru eller et kjøpesenter. Videre må det tas hensyn til om tiltaket plasseres i sentrum av et tettsted eller om det er i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse. I disse tilfellene vil det være grunnlag for å kreve at den visuelle kvaliteten som ønskes innført eller opprettholdt i slike områder ivaretas".

Hva som er gode visuelle kvaliteter, vil altså avhenge av både tiltakets art, funksjon, størrelse, synlighet, plassering og omgivelsene rundt.

Også kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.2 krever at tiltaket er tilpasset omgivelsene, med henvisning til pbl. § 29-2:

1.5.2 Tilpasning til omgivelser

Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Det skal tas hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform og materialvalg.

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap og terrengform. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

I terreng brattere enn 1:3,5 (16 grader) skal bebyggelse ikke legges på planerte flater, men etableres med underetasje som tar opp terrenget.

Lovhenvisning: pbl § 29-2

Videre bestemmer reguleringsbestemmelsene for området følgende i pkt. 3.1.5:

3.1.5 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på gode overganger til tilgrensende bebyggelse.

Ifølge kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.3, går reguleringsplan foran kommuneplan ved motstrid. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er noen motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen på dette punktet. Bestemmelsene supplerer derfor hverandre, slik at vurderingen av visuelle kvaliteter må gjøres med utgangspunkt i både pbl. § 29-2, kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.2 og reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.5. Alle de tre bestemmelsene gir kommunen adgang til å avslå en byggesøknad dersom tiltaket ikke oppfyller de estetiske kravene. Vurderingen beror på fritt skjønn, men skjønnsutøvelsen må bygge på saklige hensyn og kan ikke medføre usaklig forskjellsbehandling eller grov urimelighet, jf. den forvaltningsrettslige myndighetsmisbrukslæren.

1.2.3 Konkret vurdering

Tegningene nedenfor viser henholdsvis gammel og ny fasade mot nord:



Figur 5. Fasade mot nord før endring



Figur 6. Fasade mot nord etter endring

Det bemerkes at leveggene og terrassene på tegningene er oppført utenfor regulert byggegrense, og følges for tiden opp som en ulovlighetssak. Kommunedirektøren vurderer derfor fasaden uavhengig av disse.

I vedtaket har kommunen vurdert at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene. Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen. Vinduene i loftsetasjen fremstår ikke som dominerende på fasaden, og samsvarer i stor grad med vinduene i 1. etasje når det gjelder form og plassering, herunder proporsjoner, bredde og materialbruk. Tvert imot mener kommunedirektøren at vinduene i loftsetasjen bidrar til å bryte opp byggets grå fasade og gi den mer karakter, slik at den fremstår som mindre anonym i uttrykket.

Vinduenes form samsvarer i stor grad med vindusformen til omkringliggende hus, og utgjør dermed ikke noe markant avvik fra omgivelsene. Når det gjelder eventuell innsynsproblematikk, som ansvarlig søker har tatt opp i sin uttalelse til klagen, kan ikke kommunedirektøren se grunnlag for å vektlegge dette i vurderingen av om tiltaket tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene. Ifølge plantegningene skal rommene i loftsetasjen med utsyn mot klagernes eiendom benyttes som soverom, slik at innsynsproblematikken trolig vil være begrenset og ikke overstige det som må påregnes i et boligområde.

Kommunedirektøren vurderer følgelig at fasadeendringen tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.



Figur 7. Gatebilde fra august 2025 hentet fra Google Street View



Figur 8. Gatebilde fra august 2025 hentet fra Google Street View. Klagernes eiendom ligger til høyre på bildet.

1.2.4 Anførsel om farlige situasjoner

Klagerne har vist til farlige situasjoner med barn som har sittet i vinduene i loftsetasjen. Til dette bemerker kommunedirektøren at tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i tråd med gjeldende tekniske og sikkerhetsmessige krav som følger av plan- og bygningsloven og TEK17. Dette kan bli kontrollert av kommunen ved et eventuelt tilsyn på et senere tidspunkt.

1.3 Kommunedirektørens konklusjon

På bakgrunn av vurderingene ovenfor, kan kommunedirektøren ikke se at klagen inneholder nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold. Utvalg for teknisk sektor anbefales derfor å opprettholde påklaget vedtak.

Dersom utvalget vurderer saken annerledes, og finner grunnlag for å ta klagen til følge, må det utarbeide en begrunnelse som tilfredsstiller kravene i fvl. § 25.

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

Referanser

Plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 29-2

Forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32

Byggteknisk forskrift (TEK17)

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341-342

Reguleringsplan "Et område syd for Klosterskogen travbane", planid 4003_2011005, vedtatt 01.11.2012

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.10.2024

Sivilombudets uttalelse i sak 2011/1482

Vedlegg

1. Klage m/vedlegg
2. Påklaget vedtak
3. Ansvarlig søkers uttalelse til klage
4. Svar på forespørsel til UTS 14.04.2026
5. Søknad
6. Situasjonsplan
7. Tegninger
8. Nabomerknad