



Byggesakskonsulent AS
Finn Tveit
Oscarsgate 2B
3725 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
25/22372 - 5

Dato
30.01.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 95/26

Rammetillatelse og dispensasjon - Gbnr 217/713 - Solumgata 38 - bruksendring

Søknaden gjelder bruksendring av loft fra tilleggsareal til hoveddel. Fra lager til boareal for de 4 leilighetene E, F, G og H.

Tiltaket er avhengig av dispensasjonen fra krav om energiløsninger for bygning med over 1 000 m² oppvarmet bruksareal, herunder krav om felles varmesentral.

VEDTAK:

Vi gir rammetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 21-4. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Det gis dispensasjon fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 14-4 – bruksendring av loft fra tilleggsareal til hoveddel i medhold av plan- og bygningsloven §19-2.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Vi stiller krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av branntekniske tiltak, jf. pbl § 24-1 første ledd bokstav b. Uavhengig foretak som påtar seg ansvar for dette må erklære ansvar ved søknad om igangsettingstillatelse. Vedlagt forventningsdokument for sluttrapport uavhengig kontroll.
2. Solcelleanlegget har påvirkning på branncelleinndelinger og brannsmittefare fra solcelleanleggets kabler/ledninger til takkonstruksjon for alle leilighetene i bygningen. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det dokumenteres i brannkonseptet at fare for spredning av brann mellom branncellene via solcelleanlegget er ivaretatt, dette må dokumenteres ved tegninger av brannskillene på loftet.
3. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en tegning på hvordan batterirommet skal bygges. Dette må også ivaretas i brannkonseptet. Batterirom må også tydelig merkes for brannvesenets mannskap.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

**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



Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Morten Hustvedt
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Situasjonskart

Tegninger

Gjennomføringsplan

Forventningsdokument for sluttrapport uavhengig kontroll

Kopi til

Anne Beate Andersgård	Solumgata 66	3733	Skien
Håvard Ole Holstaa	Solumgata 62	3733	Skien
Marianne Sørensen	Solumgata 32	3733	Skien
Knutshaug			
Ove Sigmund Hidle	Solumgata 32	3733	Skien
Yngve Gundersen	Solumgata 34a	3733	Skien

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	Byggesakskonsulenten AS
Tiltakshaver:	SG Utvikling AS
Søknad mottatt dato:	26.09.2025
Situasjonskart sist datert:	26.09.2025
Byggetegninger sist datert:	26.09.2025
Gjennomføringsplan sist datert:	26.09.2025
Bruksareal (BRA):	212 m ²
Bebyggd areal (BYA):	Uendret

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan *Et område syd for Klosterskogen travbane*, planID 2011005, vedtatt 01.11.2012. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan/kommuneplan.

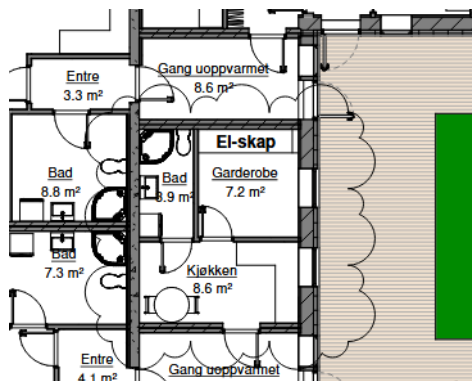
Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

Tilleggsbemerkning

Viser til utklipp av planløsning som følger innsendt søknad i byggesaken. Dette arealet er ulovlig tatt i bruk til bolig. Rommene må tilbakeføres til det opprinnelige.

Byggesaksenheten følger opp saken som avvik og mulig ulovlighet. Det vil bli sendt ut et eget brev vedrørende dette.



Nabovarsling

Det er innkommet merknader fra Yngve Gundersen og Eli Usterud Gundersen som bor i Solumgata 34A, se vedlegg.

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

«Dette gjelder kun for nabovarsel sendt 9/9-25.

De øvrige nabovarslene på listen er sendt tidligere og gjelder tidligere søknader som er sendt inn analogt på denne adressen.

Den eneste klagen vi har få nå er fra Yngve Gundersen og Eli Usterud Gundersen som bor i Solumgata 34A og er gjenboere på østsiden av gaten.

Som man ser av tidligere merknader, har de klaget på omtrent alle tidligere nabovarsel på denne eiendommen.

De skriver at det er utført mange tiltak uten godkjenning på bygget og de synes ikke at det skal gjøres

mer før alt er ferdig behandlet. Nå er det vel stort se det at denne loftsetasjen har vært brukt som boligformål som ikke har vært godkjent, og det er det som er nabovarslet og omsøkes nå. Loftet har vært omsøkt før, men søknaden ble ikke behandlet /avslå da solcelleanlegget som er en forutsetning for å kunne få omsøkt dispensasjon, da ikke ennå var bygget.

Solcelleanlegget er nå under montering.

Verandaene/innganger/inngangspartier/trapper/parkering/trafikk som han skriver er utført uten nabovarsling/godkjenning, er tiltak som etter vår vurdering ikke er søknadspliktige.

Det som er der i dag er verandaer med levegger som er bygget på en oppfylt terrasse på egen eiendom. Dette arealet er markert på reguleringsplanen som gult for bebyggelse.

På opprinnelig godkjent situasjonskart var det markert parkeringsplasser her. Det er bygget innenfor regulert byggegrense. Det ble tidligere søkt om å bygge en støttemur her, slik at det skulle bli mer vegareal, men denne naboen klaget på det også, og det ble avslå av byggesak. Han skriver at vinduene i 2. etasje mangler

barnesikring, at de er dominerende og de vil ha dem fjernet. Dette med barnesikring vil selvsagt bli sjekket

opp.

At vinduene er dominerende er vel også noe overdrevet. Forøvrig så har klageren en høy tjuhekk mot gaten, de har også kun innvendig høyt plasserte små vinduer mot denne gaten. Klagerens bolig er også plassert nære gaten, slik at klagerens uteområde delvis er vendt bort fra tiltaket mot nord og øst. De godtar ikke takvinduene som er omsøkt heller. Vi mener at de omsøkte endringene er noe som man må påregne når man bor i tettbygd

strøk. Han ser også ut til å ha glemt at dette var en nedlagt barneskole med tilhørende trafikk, og aktiviteter fra tidlig morgen til kveld. Det er nødvendigvis veldig mye roligere der nå.

Vi kan ikke se at klagerens argumenter er hjemlet i noe gjeldende regelverk, slik at de bør etterfølges»

Kommunens vurdering av nabomerknadene:

Kommunen har ingen merknader utover det som ansvarlig søker har kommentert.

Vurdering av tiltakets utforming

Alle tiltak 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, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivarettatt for tiltaket dere har søkt om.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Ansvarlig søker har sendt inn dispensasjonssøknad med følgende begrunnelse:

«Søknad om dispensasjon fra TEK§ 14-4 etter PBL § 19-1 og 2 for bruksendring av loft fra tilleggsareal til hovedareal i Skien Kommune. GNR 217 BNR 713.

Bakgrunn: Bygget fikk ferdigattest den 05.02.24. Loftene ble ikke omsøkt eller godkjent til boligformål for å unngå og overskride en 1000 m² BRA grense som utløser noen krav ift. felles energiløsninger. Dette må man kanskje søke om dispensasjon fra. Det antas at solcelleanlegg og batteribank som oppvarmingskilde også tilfredsstiller hensikten med kravet TEK 17 §14-4 selv om solcelleanlegg/batteribank ikke er spesielt nevnt. Det skyldes nok mest den raske teknologiske utviklingen.

Med hjemmel i Plan-og bygningsloven § 19-1, søkes det derfor for sikkerhets skyld om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

§14-4 Krav til løsninger for energiforsyning. (2) Bygning med over 1 000 m oppvarmet BRA skala) ha energifleksible varmesystemer som dekker minimum 60 prosent av normert netto varmebehov beregnet etter Norsk Standard NS 3031:2014 Beregning av bygningers energiytelse - Metode og data, og b) tilrettelegges for bruk av /avtemperatur varmeløsninger, og c) ha felles varmesentral.

Begrunnelse for dette er at bygget ble (etter eget forslag) pålagt å etablere et solcelleanlegg på taket for å kompensere for at det ikke er hensiktsmessig å ha skorsteiner i bygget. Leilighetene er for godt isolerte for forbrenningsovnene. Da har man faktisk på grunn av et annet krav fått et energifleksibelt varmesystem. Men man mangler et eget rom for varmesentral. Solenergien blir omgjort direkte til EI, som kan benytte eksisterende ledningsnett. I stedet for en varmesentral vil det bli et teknisk rom som skal inneholde en batteribank, som sørger for strøm til oppvarming om natten.

Vi mener at fordelene ved en slik dispensasjon er vesentlig større for tiltakshaver enn ulempene for omgivelsene generelt, etter en samlet vurdering. Vi kan heller ikke se at dispensasjonen egentlig er i vesentlig strid med noen statlige eller regionale rammer. Vi håper dette er tilstrekkelig begrunnelse til at kommunen kan dispensere overfor de aktuelle bestemmelsene.

Vi håper omsøkt er tilstrekkelige til at det kan gis dispensasjon som er som kommunen finner det nødvendig.»

Dispensasjon

Omsøkt bruksendring medfører at byggets samlede oppvarmede bruksareal overstiger 1 000 m², og utløser dermed krav etter TEK17 § 14-4 annet ledd. Tiltaket oppfyller ikke kravene fullt ut, og forutsetter derfor 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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 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 etter pbl. § 19-2 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.

Konkret vurdering

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynet bak TEK17 § 14-4 er å sikre energieffektive og fleksible energiløsninger i større bygninger, samt å legge til rette for bruk av fornybare energikilder og redusert belastning på energisystemet. I foreliggende sak er bygget oppført med høy isolasjonsstandard og lavt varmebehov. Det er etablert solcelleanlegg med tilhørende batterilagring, som gir lokal produksjon og lagring av fornybar energi. Løsningen gir i praksis et energifleksibelt system og vurderes å ivareta hensynet bak bestemmelsen, selv om kravene i TEK17 § 14-4 ikke oppfylles fullt ut etter sin ordlyd. Hensynene bak bestemmelsen anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Løsningen med solceller og batteribank gir høy grad av fleksibilitet og kan tilpasses fremtidig teknologiutvikling. Dette bidrar til robuste energiløsninger over byggets levetid.

Dispensasjonen medfører ingen økt belastning for naboer, ingen visuelle eller miljømessige ulemper, og ingen negative konsekvenser for sikkerhet, helse eller tilgjengelighet.

Dispensasjonen gjør det mulig å unngå etablering av et eget rom for felles varmesentral, noe som ville vært arealkrevende og teknisk unødvendig. Dette gir bedre arealutnyttelse og mer rasjonell bygningsutforming.

Ulempene ved dispensasjon knytter seg i hovedsak til avvik fra forskriftens presise krav til energiløsninger, herunder kravet om felles varmesentral. Ulempene vurderes som begrensede og av teknisk karakter, og medfører ingen negative konsekvenser for naboer, miljø eller allmenne interesser.

Etter en samlet vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene. Ulempene er av begrenset og teknisk karakter, og dispensasjonen medfører ingen vesentlige negative konsekvenser for naboer, miljø eller allmenne interesser. Dispensasjonen vurderes heller ikke å være i vesentlig strid med statlige eller regionale føringer.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed som oppfylt.

Skjønnsvurdering

Selv om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det ingen automatikk i at dispensasjonssøknaden innvilges. Kommunen må vurdere om dispensasjonsadgangen skal benyttes, jf. pbl. § 19-2 første ledd. I dette tilfellet vurderer vi at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon, på bakgrunn av momentene som er vist til i vurderingene ovenfor.

Konklusjon

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl § 19-2 for omsøkte forhold er oppfylt. Kommunen gir rammetillatelse til tiltaket i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden. Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før vi kan gi igangsettingstillatelse

1. Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
2. Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
3. Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartskisse som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

Generelle opplysninger/forutsetninger

1. Dersom tiltaket ikke fysisk er satt i gang senest 3 år etter at *rammetillatelse* er gitt, faller tillatelsen bort. Det vil si at igangsettingstillatelse må være søkt om og gitt, og tiltaket igangsatt, innen 3 år fra rammetillatelsens vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
2. Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
3. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

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.