

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Solumgata 38- Bruksendring av loft , første og andre forsøk mm.

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
217	713	0	0
Kommune	SKIEN		
Adresse	Solumgata 38A, 3733 SKIEN		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg Endring av bygg - utvendig - Fasade
Næringsgruppe:	X Bolig
Bygningstype:	Andre småhus med 3 boliger eller flere
Formål:	Bolig

TILTAKEHAVER

Navn:	SG Utvikling AS
Telefon:	92842504
E-postadresse:	kimthorsen@outlook.com
Adresse:	Hvalen Terrasse 37, 3943 PORSGRUNN
Kontaktperson:	
Navn:	Kim Thorsen
Telefon:	92842504
E-postadresse:	kimthorsen@outlook.com
Organisasjonsnummer:	923756345

ANSVARLIG SØKER

Navn: Byggesakskonsulenten AS
Telefon: 95051947
E-postadresse: finn@byggesakskonsulenten.no
Adresse: Oscarsgate 2B, 3725 SKIEN
Organisasjonsnummer: 996289389
Kontaktperson:
Navn: Finn Tveit
Telefon: 95051947
95051947
E-postadresse: finn@byggesakskonsulenten.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

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 fått 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 sett 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 /avslått 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 naboer klaget på det også, og det ble avslått 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 tujahekk 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.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Bruksendring av loft fra tilleggsareal til hovedareal. Fra lager til boareal for de 4 leilighetene E,F,G og H

REDEGJØRELSE:

Bruksendring av loft fra tilleggsareal til hovedareal. Fra lager til boareal for de 4 leilighetene E,F,G og H. Dette arealet har tidligere vært omsøkt på tilsvarende måte men ble da avslått fordi solcelleanlegg og batteribank for oppvarming ennå ikke var montert. Montasjen av dette måtte utsettes et år pga. finansieringsutfordringer, men er nå endelig igang.

Man trenger også dette solcelleanlegget m/batteribank som teknisk bytte mot at det søkes om dispensasjon fra TEK14-4, man overskrider 1000 m2 og man har verken vannbåren varme eller felles varmesentral. TEK sier ingenting om solceller og batteribanker. Det er fortsatt for nytt.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl kapittel 19

Beskrivelse

Se vedlegg B1

Begrunnelse

Se vedlegg B1

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Reg. plan for et område mellom Klosterskogen Travbane og Solumgata.
Reguleringsformål	Bolig

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 2

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

FINN TVEIT på vegne av BYGGESAKSKONSULENTEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

26.09.2025 09:53:50 AR700363133

26.09.2025 09:53:50 AR700363133

Filvedlegg:

Solumgata 38 - Bruksendring loft - solceller- batterirom - Sheet - A127 - situasjonskart.pdf
Skann25092512590.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - solceller- batterirom - Sheet - A110 - Fasade Nord.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - solceller- batterirom - Sheet - A111 - Fasade Syd.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - batterirom - Sheet - A108 - Plantegning Hems.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - batterirom - Sheet - A107 - Plantegning 1-etg.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - batterirom - Sheet - A123 - Branntegning.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - solceller- batterirom - Sheet - A113 - Snitt.pdf
Skann25092512591.pdf
Solumgata 38 - Bruksendring loft - solceller- batterirom - Sheet - A112 - Fasade Øst og Vest.pdf
Tiltakshavers_samtykke_c35cfb37-30da-47f5-b51e-32c486c2ae1b.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20221130-0954.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20221130-0954.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-2-20240305-1049.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-3-20240306-0942.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-4-20240419-1340.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-4-20240419-1341.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-5-20240910-1047.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-6-20250909-1009.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGESAKSKONSULENTEN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_BYGG OG EIENDOMSDRIFT AS.pdf
Nabovarsel-20221130-0954.pdf
Nabovarsel-20221130-0950.pdf
Nabovarsel-2-20240305-1049.pdf
Nabovarsel-3-20240306-0942.pdf
Nabovarsel-4-20240419-1340.pdf
Nabovarsel-4-20240419-1341.pdf
Nabovarsel-5-20240910-1047.pdf
Nabovarsel-6-20250909-1009.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
Merknad-til-nabovarsel-5-20240911-SIGMUND-JOHANNESSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-5-20240910-MARIANNE-SØRENSEN-KNUTSHAUG.pdf
Merknad-til-nabovarsel-5-20240923-YNGVE-GUNDERSEN.pdf
Vedlegg1-til-nabomerknad-YNGVE-GUNDERSEN-Nabovarsel%20svar%2019-09-25.docx
Merknad-til-nabovarsel-6-20250919-YNGVE-GUNDERSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-3-20240319-HÅVARD-OLE-HOLSTAA.pdf
Merknad-til-nabovarsel-4-20240419-ANNE-BEATE-ANDERSGÅRD.pdf
Merknad-til-nabovarsel-4-20240423-MARIANNE-SØRENSEN-KNUTSHAUG.pdf
Merknad-til-nabovarsel-4-20240501-YNGVE-GUNDERSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-4-20240419-SIGMUND-JOHANNESSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-4-20240505-HÅVARD-OLE-HOLSTAA.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
Vedlegg1-til-nabomerknad-YNGVE-GUNDERSEN-Nabovarsel%20svar%202024-03-05.docx
Merknad-til-nabovarsel-2-20240318-YNGVE-GUNDERSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-2-20240317-SIGMUND-JOHANNESSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-3-20240316-ANNE-BEATE-ANDERSGÅRD.pdf



Byggesakskonsulent AS
Ing. Finn Tveit



NITO

Skien Kommune
Enhet for byggesak
Pb 158
3701 Skien

Skien den 05.03.24

**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.

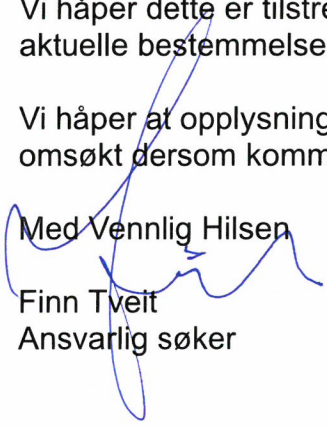
(2) Bygning med over 1 000 m² oppvarmet BRA skala) ha energifleksible varmesystemer som dekker minimum 60 prosent av normert netto varmebehov beregnet etter Norsk Standard NS 3031:2014 Beregning av bygningers energiytelse – Metode og data, og b) tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger, 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 forbrenningsovn. 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 El, som kan benytte eksisterende ledningsnett. Istedet 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 at opplysningene er tilstrekkelige til at det kan gis dispensasjon som omsøkt dersom kommunen finner det nødvendig.

Med Vennlig Hilsen



Finn Tveit
Ansvarlig søker