

Skien 5.11.2025

Klage på administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 861/25
Rammetillatelse og dispensasjon - Gbnr 63/466 - Bjørn Farmanns gate 35 - kjedehus
med 3 enheter

Med hjemmel i gjeldende lovverk/planverk/retningslinjer bestrider vi vedtaket og mener det ikke er grunnlag for å unnta søknaden verken fra kommuneplanen eller bestemmelser om dispensasjon.

Vi mener fortsatt at vedtaket fraviker kommuneplanen på en rekke punkter, i sum omfattende avvik fra kommuneplanen:

- ☐ Tomtestørrelse og antall boenheter
- ☐ Bruksareal (BRA) og plankrav
- ☐ Utnyttelse (BYA) og tilpasning til omgivelser
- ☐ Tilpasning til terreng og byggehøyde
- ☐ Sykkelloppstilling
- ☐ Minimumskrav uterom
- ☐ Trafikksikkerhet og skolevei
- ☐ Takterrasser

Vi er klar over sentrale retningslinjer for høy arealutbytelse, men mener byggesaksavdelingen i gjeldende sak har strukket strikken for langt og utvist et tvilsomt skjønn.

Det heter i vedtaket om rammetillatelse og dispensasjon:

«Kommunens vurdering av nabomerknadene: Tiltaket er i all hovedsak i tråd med kommuneplanbestemmelsene».

Vi er ikke enig i dette. Kommuneplanbestemmelsene er grunnlaget som faktisk gjelder. Betegnelsen «i all hovedsak» er ikke en tilstrekkelig begrunnelse for hvorfor kommunen punkt etter punkt velger å se bort fra sitt eget planverk, og for ytterlig å tøyne bestemmelsene også velger å dispensere.

Om dispensasjon heter det:

«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 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».

Vi bestrider interesseavveiningen som er gjort i denne saken. At først og fremst samfunnsmessige hensyn skal tillegges vekt betyr ikke at øvrige hensyn ikke skal tillegges vekt. I denne saken fremstår skjevfordelingen nær total.

En dispensasjon er et unntak, skal praktiseres strengt, være spesielt godt begrunnet, forvaltes etter klare, dokumenterte vurderinger, og interesseavveiningen mellom hvem som får fordeler og hvem som får ulemper må ende opp i et etterprøvbart forvaltningsskjønn.

Vi kan ikke se at kommunen har landet riktig i denne saken og mener interesseavveiningen er urimelig. Utviklingen med ønsket fortetting og samfunnsmessige hensyn er i mange tilfeller forståelig, men ingen saker er like. I denne sak ønsker vi at grensene for hva som er innenfor og utenfor vurderes på nytt.

Et samlet nabolag, det vil si Skien kommunes egne innbyggere, ble svært overrasket da søknaden om å etablere tre nye boenheter ble kjent via nabovarsel. Trolig hadde ingen reagert dersom ny eier av Bjørn Farmanns gate 35, en vestfoldbasert eiendomsinvestor, hadde ønsket høyere areal med en tomannsbolig/to boenheter. Å maksere utnyttelsen med tre boenheter er for så vidt ikke overraskende fra utbyggers hånd. Den store undringen er at byggesaksavdelingen gir Vikse Gruppen AS full pott og at hensynet til nabolag og omgivelser er lik null.

Vi mener at tiltaket innebærer en uforholdsmessig fortetting, en type ekstremfortetting som ikke egner seg gitt den aktuelle eiendommens beskaffenhet. Tiltaket er ikke dokumentert med hensyn til de betydelige avvikene fra kommuneplanen, og vi mener vedtaket mangler lovmessig dekning i forhold til viktige punkter som grundig utredning og begrunnelse.

Kommunen skal være nær innbyggerne. Innbyggerne skal bli tatt på alvor og oppleve at kommunen lytter og handler i deres interesse.

Slike gode målsetninger synes ikke å være ivaretatt i denne sak.

Et byggesaksvedtak basert på statlige retningslinjer, god forvaltning og klokt skjønn kunne ha landet på et kompromiss, men det har ikke skjedd. Tre nye boenheter skal oppføres på en inneklemt tomt med uegnet adkomstveg.

Vi kjenner ikke til om vedtaket om rammetillatelse og dispensasjon utelukkende er basert på hva som framkommer på en skjerm, eller om vedtaket har vært gjenstand for realitetsorientering i det aktuelle terrenget i Bjørn Farmanns gate.

Vi deler kommunens og sentrale retningslinjers prinsipper om en bærekraftig utvikling, og vi deler mange av de gode intensjoner som er ramset opp i kommentarer til vedtaket, men etterlyser en tilnærming som ivaretar ulike hensyn i større grad.

Søknaden for tre boenheter i Bjørn Farmanns gate 35, med kommentarer fra Vikse Gruppen AS, er et partsinnlegg, velformulert og tilforlatelig, som ventet fra en profesjonell aktør som her. Negative konsekvenser for naboer, omgivelser og den aktuelle eiendommens egnethet er tonet ned og bagatellisert. Her vektlegges

formuleringer som «prosjektet er et svar på kommunens strategi om fortetting i den sykkelvenlige byen», og «en økning på to boenheter medfører en begrenset økning i trafikk som må anses som akseptabel i et sentrumsnært boligområde».

Dette er selvsagt en skjønsmalt og forenklet framstilling. Hva gjelder adkomsten til tre nye boenheter er dette ikke en veg i vanlig forstand. Denne adkomsten kan aldri ha vært ment benyttet til trafikkformål som omsøkt fra Vikse Gruppen AS. En økning fra en til tre boenheter på eiendommen er ikke det samme som «begrenset økning» i trafikk når samtlige nye beboere regelmessig skal inn og ut via en smal passasje mellom en rekke eiendommer, med besøkende, sammenkomster og gjentatt behov for permanent større omfang av gateparkering langs en fra før smal og uoversiktlig skoleveg, året rundt.

Å hevde, slik Vikse Gruppen AS gjør, at alle vil kunne snu bilene på eiendommen Bjørn Farmanns gate 35 og kjøre med fronten ut i krysset, er en påstand som vil være situasjonsbetinget. Trafikksikkerhet for skolebarn og øvrig befolkning kan ikke baseres på antakelser som ikke er mulig å kontrollere eller etterleve i virkeligheten. Hele problematikken om adkomst er ikke gjort rede for.

VI krever at Skien kommune utfører en befaring før endelig vurdering og vedtak i saken.

I kommentarer til nabomerknader skriver Vikse Gruppen AS blant annet at «eiendommen Bjørn Farmanns gate 35 har veirett over eiendommen gnr. 63, bnr. 68. Veiretten er regulert privatrettslig av veilova §§ 54 og 55. I tillegg reguleres forholdet av servituttilova. Innenfor denne reguleringen har rettighetshaver (Bjørn Farmanns gate 35) rett til å vedlikehold veien slik at bruksretten kan benyttes. Grunneierne kan ikke motsette seg dette. Videre kan retten utvides til å omfatte bruk av flere boliger på samme eiendom uten grunneiers samtykke».

VI vil ha utdypet hva Vikse Gruppen AS vil gjøre med denne vegen og eventuelle tilstøtende arealer, hva gjelder vedlikehold eller hva som helst av mulig endring i forhold til nåsituasjon. Vi krever en nøyaktig og forutsigbar beskrivelse ned på detaljnivå for Vikse Gruppen AS sine planer for adkomstveg og tilstøtende arealer.

For å sikre korrekt plassering, høyder og avstander krever vi at kommunen gjennomfører innmåling og kontroll av tiltaket, for tiltakshavers regning.

Vi ber om at kommunen opphever eller endrer vedtaket slik at tiltaket begrenses til maksimalt to boenheter. Dersom kommunen ikke finner grunn til å endre vedtaket, ber vi om at klagen oversendes Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for videre behandling.

Mvh Geir Olav Fragell

Trine Fragell Meland, Bjørn Farmanns gate 37