

Vedr. nabovarsel Bjørn Farmanns gate 35, gårdsnr. 63, bruksnr. 466, Skien kommune

Forslaget om oppføring av tre eneboliger i kjede på eiendommen er ikke forenlig med vesentlige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Opplysninger gitt i nabovarsel er mangelfulle og innebærer avvik på flere punkter fra kommuneplanens arealdel.

Forslaget ser ut til å være basert på at adkomst til ny kjedebebyggelse er eksisterende adkomst. Dette er problematisk. Eksisterende adkomst er en stikkveg, uegnet for biltrafikk i et omfang som er lagt til grunn i varselet. Stikkvegen er smal og trang, mellom hager inn til nåværende eldre enebolig, og kan aldri ha vært ment benyttet til formål som beskrives i nabovarselet.

Stikkvegen er påkoplest som i et t-kryss med lite sikt ut i Bjørn Farmanns gate. Denne gata er skoleveg for barn på den nærliggende skolen Skauen. I den ene retningen fortsetter stikkvegen i en 90 graders sving, også der svært utsatt trafiksikkerhetsmessig. Det er åpenbart at biltrafikk, som vil bli en konsekvens av utbygging beskrevet i forslaget, vil være kritisk for trafiksikkerheten for barn som daglig ferdes og bor i området. Det er neppe noe sted i Bjørn Farmanns gate som er mindre trafiksikkerhetsmessig egnet for mangedoblet biltrafikk ut og inn til ny kjedebebyggelse, enn forslaget for Bjørn Farmanns gate 35 vil innebære.

Vedlagt bilde av eksisterende adkomst til Bjørn Farmanns gate 35.



Uansett nytt tiltak på eiendommen Bjørn Farmanns gate 35 bør rekkefølgekrav være sentralt.

I kommuneplanens arealdel om «Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål» står dette:

«Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende

Retningslinje: Regional plan for areal og transport i Grenland retningslinjer for tetthet skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunen.

Retningslinje: I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse er det krav til minimum tomtestørrelser med mindre noe annet er fastsatt i reguleringsplan. Atkomstveg skal ikke medregnes i tomtearealet. Tomtestørrelser fremgår av tabellen under. Ved fradeling gjelder kravene både ny og gjenværende tomt.

Boligtype Minimum tomtestørrelse

Enebolig 500 m²

Enebolig med sekundærleilighet 600 m²

Tomannsbolig 800 m²

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, er det tillatt med inntil to boenheter per tomt. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær boenhet, eller én tomannsbolig.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, er det tillatt med inntil to boenheter per tomt. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær boenhet, eller én tomannsbolig.

Nye tomter uten direkte atkomst til offentlig veg eller regulert felles atkomstveg, og som krever atkomst over/via annen tomt, bør ikke tillates.

Informasjon: Ved opprettelse av nye tomter og omgjøring av eksisterende bebyggelse må det gjøres en helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 26-1 og øvrige krav til tilpasning, uterom og parkering i kommuneplanbestemmelsene».

Gitt opplysningene i nabovarselet, avviker forslaget vesentlig fra disse bestemmelsene. Tomta er oppgitt til 1053,6 m². Tre kjedede eneboliger gir rundt 351 m² per boenhet. Tar man videre hensyn til at adkomstveg på tomta skal trekkes fra totalt areal, er det reelle arealet 936,6 m², tilsvarende 312,2 m² per boenhet. Dette betyr at krav ikke oppfylles for verken tre eller to eneboliger, jfr. arealdelen.

Estimert BRA for prosjektet er 63 m^2 per etasje $\times$ 2 etasjer $\times$ 3 boliger = 378 m^2 .
Kommuneplanens 1.2.1 tillater som nevnt maks 200 m^2 BRA for unntak fra plankrav.
Dette betyr avvik.

I kommuneplanens arealdel framkommer videre dette:

«For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l, og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området. For bestemmelser om unntak, som fremgår under, er det en forutsetning at atkomst kan utformes i tråd med gjeldende håndbøker for fylkesveger».

I området er det i nyere tid gjort annen såkalt eplehagefortetting, men i disse tilfellene er adkomsten til ny bebyggelse løst mer hensiktsmessig. Forslaget innebærer en slags ekstremfortetting som verken er rimelig eller forholdsmessig.

Vi kan ikke se at nabovarselet inneholder noe informasjon om hvordan søker forholder seg til en rekke bestemmelser i rammeverket og til gjeldende håndbøker. Vi kan ikke se at Skien kommune kan tillate foreslått utbygging på et så uklart grunnlag som her.

Vi har lenge vært klar over at endring kan/vil komme på eiendommen Bjørn Farmanns gate 35. En fornyelse på eiendommen kan ha en god oppside, men forslaget som er sendt i nabovarslet fremstår som helt ute av proporsjoner.

I kommuneplanens arealdel er dette presisert:

«1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

«Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m^2 bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet

Informasjon: Kun ett av de to nevnte kriteriene om tomteutnyttelse må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde. Unntak fra plankrav forutsetter at kommuneplanens øvrige krav er ivaretatt, herunder krav knyttet til tomtestørrelse, tilpasning og uterom».

Det er igjen uklart hvordan nevnte bestemmelser skal ivaretas i utbyggingsplanen for Bjørn Farmanns gate 35.

For ordens skyld er også dette presisert i kommuneplanens arealdel:

«Takterrasser tillates ikke ved fortetting i eksisterende småhusområder. Takterrasse defineres her som oppholdsrom på flatt tak, uavhengig av etasjeplan».

Oppsummert avviker forslaget fra Kommuneplanens arealdel på følgende områder:

- **Tomtestørrelse/antall boenheter**

- **Bruksareal (BRA) og plankrav**
- **Trafikksikkerhet/skolevei**
- **Minimumskrav uterom**
- **Utnyttelse (BYA) - tilpasning til omgivelser**
- **Tilpasning til terreng og byggehøyde**
- **Sykkeloppstilling**

Det framkommer ikke av varslet om søker har hatt dialog eller forhåndskonferanse med Skien kommune og hva som eventuelt har avstedkommet derfra.

Dersom søker skulle gå videre med forslaget kan det bli nødvendig å foreta ny kartforretning for Bjørn Farmanns gate 37, selvsagt for søkers regning.

Skien 24.6.25

mvh

Geir Olav Fragell

Trine Fragell Meland

Bjørn Farmanns gate 37