

Klage på byggesak – Bjørn Farmanns gate 35, Gnr. 63, Bnr. 466, Skien kommune

Sammendrag

Denne klagen gjelder planlagt tiltak på eiendommen gnr. 63, bnr. 466 i Skien kommune, Bjørn Farmanns gate 35. Det planlegges riving av eksisterende bygg og oppføring av tre nye kjedede eneboliger med tilhørende carporter og sportsboder. Klagen tar utgangspunkt i Kommuneplanens arealdel 2023–2035, samt tegningsmaterialet som fulgte nabovarselet. Det konkluderes med at tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanens krav til:

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

a. Tomtestørrelse og antall boenheter

Tomten er oppgitt til 1053,6 m². Det søkes om tre kjedede eneboliger, noe som gir ca. 351 m² per boenhet. Kommuneplanens § 2.1.1 krever minimum 500 m² per enebolig og tillater maks to boenheter per tomt der det ikke foreligger reguleringsplan. Tar man også hensyn til adkomst vei på tomten som skal trekkes fra totalt areal, så er reelt areal 936,6 m². Regnestykket blir da 312,2 m² per boenhet. Da oppfylles ikke kravene for hverken 3 eller 2 eneboliger i.h.h.t Kommunedelplan. Tiltaket bryter både krav til størrelse på tomt og antall boenheter per tomt og er derfor i strid med kommuneplanen.

b. Bruksareal (BRA) og plankrav

Estimert BRA for prosjektet er 63 m² per etasje × 2 etasjer × 3 boliger = 378 m². Kommuneplanens § 1.2.1 tillater maks 200 m² BRA for å unntas fra plankrav. Tiltaket overstiger dette og må behandles som reguleringspliktig. Plankrav gjelder.

c. Arealutnyttelse (BYA) og tilpasning til omgivelser

BYA er 297 m² (28,2 %), under grensen på 30 %. Men utnyttelsesgraden sammen med fortetningsgraden (3 boenheter) fremstår som uforenlig med omkringliggende bebyggelse. Tiltaket bryter med § 1.5.2 i kommuneplanen, som krever hensyn til strøkets karakter og eksisterende struktur.

d. Tilpasning til terreng og byggehøyde

Det er ikke dokumentert at byggene tilpasses skrånende terreng slik § 1.5.2 krever. Store skjæringer og planering kan være nødvendig, i strid med bestemmelsene.

e. Sykkelparkering

Kommuneplanens § 1.13.3 krever 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav én under tak. Sportsbod kan ikke regnes med. Det er ikke vist egne plasser, og tiltaket bryter dermed bestemmelsen.

f. Minimumskrav samlet uterom

Kommuneplanens § 1.6.1 Arealkrav krever minimum 125 m² per boenhet. Minimum 7x9 meter skal være sammenhengende per boenhet. Dette kravet er ikke oppfylt.

g. Trafikksikkerhet og skolevei

Eiendommen ligger ca. 200 meter fra en barne- og ungdomsskole. Det er skolevei for veldig mange barn som passerer ved utkjøring fra eiendom. Økt biltrafikk i et ellers veldig trangt og uoversiktlig kryss vil utgjøre fare for barn. Det er ikke gjort trafikksikkerhetsvurderinger i henhold til § 1.12.1. Skolevei må beskyttes.



h. Takterrasser

Prosjektet viser takterrasser over carportene, i strid med kommuneplanens § 2.1.1.3, som forbyr takterrasser ved fortetting i småhusområder. I tillegg er balkongene ikke integrert i bygningskroppen, har ikke overbygg og overstiger 1/3 av fasadelengden. Dette er i strid med retningslinjene. Tiltaket bør derfor ikke godkjennes slik det foreligger.

Skien, 25.06.2025

Mvh

Mattis Kjellin

Bjørn Farmannsgate 19