

VIKSE GRUPPEN AS

EIENDOM – JURIDISK – UTVIKLING – FINANSIERING

Skien kommune

Plan- og bygningsetaten

8. juli 2025

Sak: Kommentarer til nabomerknader for byggesøknad – Bjørn Farmanns gate 35, gnr. 63, bnr. 466

Det vises til byggesøknad for oppføring av tre kjedede eneboliger på eiendommen gnr. 63, bnr. 466, Bjørn Farmanns gate 35. Etter gjennomført nabovarsling har det kommet inn merknader fra fem naboer.

Dette notatet oppsummerer merknadene og gir søkers kommentarer. Søker anser at det omsøkte tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023–2035. Søknaden fremmes derfor for behandling slik den foreligger.

1. Oppsummering av innkomne nabomerknader

Merknadene er mottatt fra eierne av Bjørn Farmanns gate 19, 31, 33, 37 og 43. De sentrale punktene er sammenfattet i tabellen under.

Merknad	Beskrivelse av merknad	Gjelder nabo i
Antall boenheter og tomtestørrelse	Prosjektet med 3 enheter bryter med KPA § 2.1.1, som tillater maks 2 enheter på uregulert tomt. Tomtestørrelsen per enhet på ca. 312-351 m ² er under kravet på 500 m ² for eneboliger.	BFG 19, BFG 31, BFG 37
Plankrav (Reguleringsplan)	Estimert BRA på 378 m ² overstiger grensen på 200 m ² i KPA § 1.2.1. Det argumenteres derfor for at tiltaket utløser krav om reguleringsplan.	BFG 19, BFG 37
Takterrasser	Prosjektet viser takterrasser over carportene. Dette hevdes å være i strid med KPA § 2.1.1.3, som forbyr takterrasser ved fortetting i eksisterende småhusområder.	BFG 19, BFG 37
Trafikksikkerhet og adkomst	Adkomsten beskrives som en trang stikkvei med dårlig sikt mot Bjørn Farmanns gate, som er en skolevei. Økt trafikk fra 3 boliger anses som en fare for barn.	BFG 19, BFG 31, BFG 33, BFG 37

VIKSE GRUPPEN AS

EIENDOM – JURIDISK – UTVIKLING – FINANSIERING

Merknad	Beskrivelse av merknad	Gjelder nabo i
Fortetting, støy og innsyn	Tiltaket beskrives som for tett for tomten og området. Det uttrykkes bekymring for økt støy og innsyn, samt tap av sol og utsikt.	BFG 31, BFG 33, BFG 43
Terrengtilpasning og høyder	Det er bekymring for at prosjektet vil medføre store skjæringer og murer, i strid med kravet om terrengtilpasning. Det fremmes ønske om flate tak og lik kotehøyde på alle husene.	BFG 19, BFG 43
Overvannshåndtering	Det uttrykkes bekymring for at økt bebygd areal vil føre til økt overvannsavrenning til nabotomter.	BFG 31
Uterom og sykkelparkering	Det hevdes at kravene i KPA til uterom per enhet (§ 1.6.1) og sykkelparkering (§ 1.13.3) ikke er oppfylt eller dokumentert.	BFG 19, BFG 37

2. Søkers kommentarer til nabomerknadene

Søker mener det omsøkte tiltaket er i fullt samsvar med både intensjonene og bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel (KPA). Prosjektet er et eksempel på god og ønsket byutvikling gjennom fortetting i etablerte boligområder innenfor bybåndet.

Til merknad om antall boenheter og tomtestørrelse:

Naboene viser til KPA § 2.1.1 og tabellen for minimum tomtestørrelse. Denne tabellen gjelder for boligtypene "Enebolig", "Enebolig med sekundærleilighet" og "Tomannsbolig". Det omsøkte tiltaket er "kjedede eneboliger", en boligtype som ikke er listet og dermed ikke omfattet av tabellens spesifikke arealkrav. Tiltaket må derfor vurderes opp mot planens generelle bestemmelser og overordnede mål. KPA legger stor vekt på fortetting og bedre arealutnyttelse for å nå kommunens vekstmål og unngå byspredning. Prosjektet er en direkte oppfølging av dette.

Det fremgår av samme bestemmelse at det tillatelse oppføring av maksimalt 4 boenheter uten reguleringsplan. Bestemmelsen i 2.1.1. gjelder særskilt for det tilfelle at det søkes om fradeling slik vi tolker det.

I alle tilfeller skal ikke tomten deles opp, men undergis en oppdeling i eierseksjoner. Dermed forblir tomtestørrelsen den samme som før tiltaket. Således rammes ikke tiltaket av denne bestemmelsen.

Til merknad om plankrav (Reguleringsplan):

VIKSE GRUPPEN AS

EIENDOM – JURIDISK – UTVIKLING – FINANSIERING

Naboenes påstand om at tiltaket utløser plankrav er basert på en feiltolkning av KPA § 1.2.1. Bestemmelsen lyder: "Utbyggingen kan ha inntil 30% bebygd areal **eller** inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet. Planens informasjonstekst, som også er sitert i en av merknadene, presiserer: "Kun ett av de to nevnte kriteriene om tomteutnyttelse må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde". Det omsøkte tiltaket har en utnyttelsesgrad (BYA) på 28,2 %, som er under grensen på 30 %. Siden ett av kriteriene er innfridd, er tiltaket unntatt fra plankrav.

Til merknad om takterrasser:

Forbudet i KPA § 2.1.1.3 gjelder "oppholdsrom på flatt tak". Søker anfører at en terrasse over en carport ikke kan defineres som en takterrasse på selve bygningskroppen, som er intensjonen med forbudet. Carporten er en sekundær bygningsdel. Terrassene er plassert lavt i terrenget og er vesentlige for å sikre god bokvalitet og private uteplasser, noe som også er et mål i planen. Løsningen er i tråd med god arkitektonisk praksis for fortettingstomter.

Til merknad om trafiksikkerhet og adkomst:

Trafiksikkerheten er ivaretatt. Situasjonsplanen viser tilstrekkelig areal til at alle biler kan snu på egen tomt og kjøre forover ut i Bjørn Farmanns gate. Dette er i tråd med tekniske krav og sikrer en oversiktlig utkjøring. En økning på to boenheter medfører en begrenset økning i trafikk som må anses som akseptabel i et sentrumsnært boligområde. Plassering av boliger nær skoler og kollektivknutepunkter er et uttalt mål i KPA for å fremme miljøvennlig transport og redusere bilbruk.

Til merknad om fortetting, støy, innsyn og terrengtilpasning:

Prosjektet er et svar på kommunens strategi om fortetting i den sykkelvennlige byen. Bygningene er plassert trinnvis for å følge terrenget best mulig og minimere inngrep. Bygningshøydene, volumene og den arkitektoniske utformingen er tilpasset strøkets karakter. I alle fortettingsprosjekter vil det bli endringer i sol- og innsynsforhold for naboer. Vår vurdering er at ulempene er innenfor det som er påregnelig og akseptabelt i et byområde under utvikling.

Til merknad om overvannshåndtering:

Det vil bli utarbeidet en plan for håndtering av overvann (LOD) i tråd med KPA § 1.14.3 og kommunens tekniske krav. Planen vil sikre at alt overvann fordrøyes og infiltreres på egen tomt, slik at det ikke påføres økt belastning på naboeiendommer eller det offentlige nettet.

Til merknad om uterom og sykkelparkering:

Kravene til uterom og sykkelparkering er oppfylt. Detaljerte beregninger og plassering fremgår av søknadens tegningsmateriale. Hver boenhet er sikret tilfredsstillende private og felles uteoppholdsarealer. Dedikert og overdekket sykkelparkering er avsatt i henhold til KPA § 1.13.3.

Oppsummering

Søker mener at det fremlagte prosjektet er grundig gjennomarbeidet og i samsvar med gjeldende planverk. Tiltaket bidrar positivt til kommunens mål om fortetting, bedre arealutnyttelse og et variert boligtilbud. Vi ber derfor om at søknaden godkjennes som omsøkt.