



Vår ref. 25/16990 - 23
Saksbehandler Liv Brox
Dato 07.09.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
44/26	Utvalg for teknisk sektor	13.10.2026
	Utvalg for teknisk sektor	

Klagesak - Gbnr 63/466 - Bjørn Farmanns gate 35 A, 35B og 35C - Prosjekt Terneveien 1 AS - tre eneboliger i kjede

Utvalg for teknisk sektor 13.10.2026

Behandling

Forslag fra Knut Einar Aas fremmet på vegne av Ap:

Klagen tas til følge med følgende begrunnelse. Med henvisning til Skien kommunes bestemmelser og retningslinjer vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke anledning til mer enn to boenheter pr. tomt og blant annet veiarealet skal ikke regnes med i arealet på tomten.

Forslag fra Marco Gozzi (MDG):

Utvalget ønsker å se på hvordan administrasjonen håndterer og vurderer delegasjonsreglementet i byggesaker.

Forslag fra Gustav Søvde (V):

Saken utsettes for befarng.

Votering

Utsettelsesforslaget fra Søvde ble vedtatt med 10 mot 2 stemmer. Mindretallet utgjorde FrP.

Følgende forslag ble ikke realitetsbehandlet da utsettelsesforslaget fra Søvde fikk flertall:

Kommunedirektørens innstilling

Forslaget fra Knut Einar Aas

Forslaget fra Gozzi

UTS - 44/26 vedtak

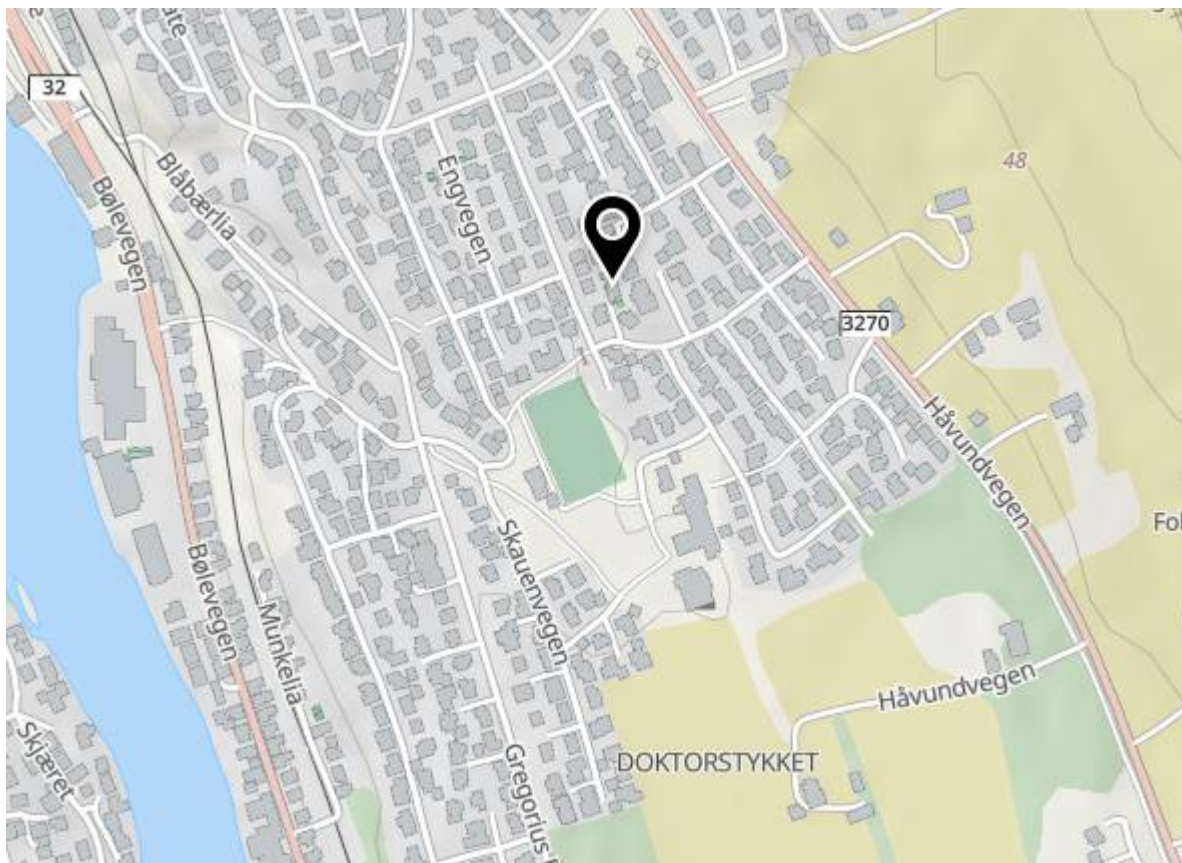
Saken utsettes for befarng.

Kommunedirektørens innstilling

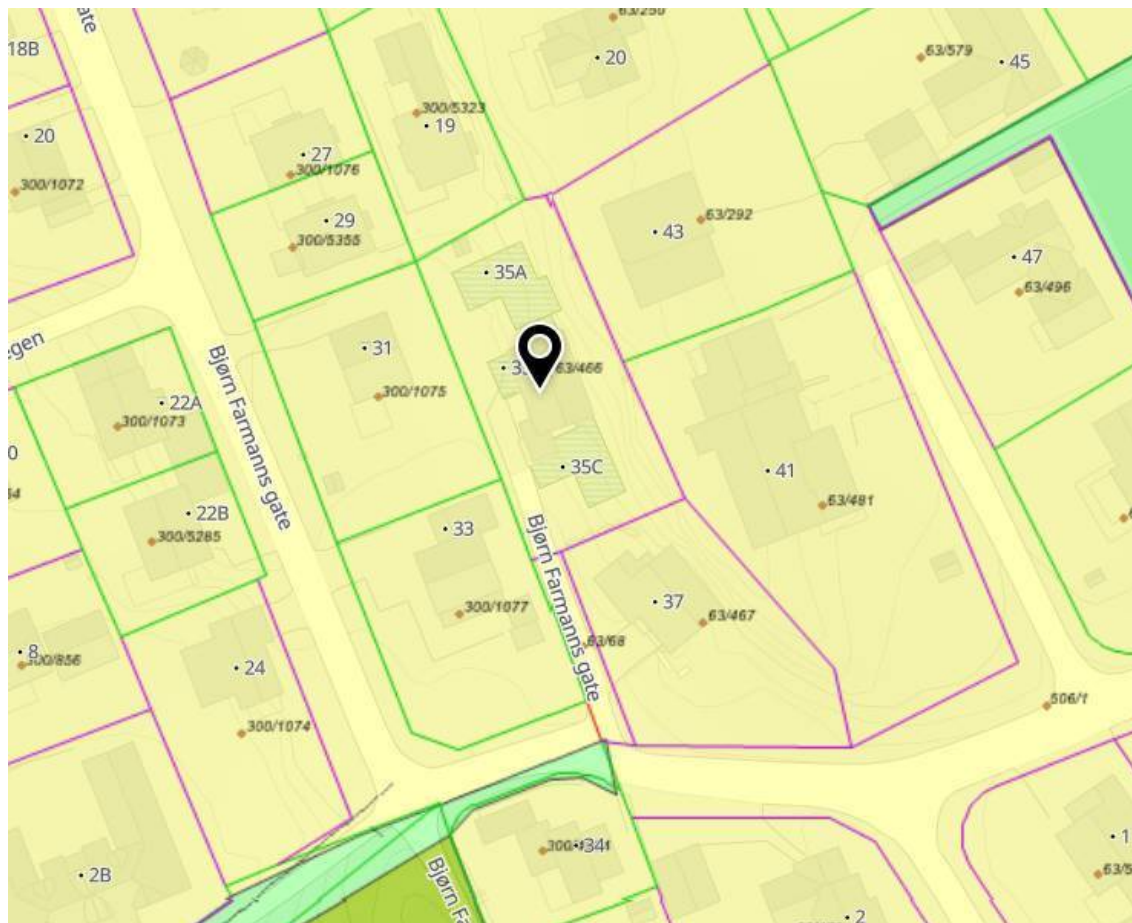
1. Klage fra Trine Fragell Meland og Geir Olav Fragell, datert 03.06.2026, tas ikke til følge. Klagen inneholder ingen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken

- **14.07.2025:** Kommunen mottok søknad om rammetillatelse for oppføring av tre eneboliger i kjede.
- **22.09.2025:** Det ble sendt ut mangelbrev fra byggesaksavdelingen på bakgrunn i at omsøkte tiltak ville kreve dispensasjon fra bestemmelse om takterrasse i kommuneplanen, samt uavklarte forhold knyttet til uteoppholdsareal og adkomst.
- **15.10.2025:** Kommunen mottok supplerende informasjon, herunder søknad om dispensasjon fra takterrassebestemmelsen, revidert situasjonsplan med redegjørelse for uteoppholdsareal, avklaringer knyttet til vegrett og dokumentasjon på ny nabovarsling.
- **20.10.2025:** Det ble utstedt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse med vilkår.
- **06.11.2025:** Kommunen mottok klage på vedtak, heretter kalt "klage 1".
- **21.05.2026:** Det ble utstedt endringsvedtak fra kommunen. Bakgrunnen for dette var at klagen ble tatt delvis til følge da det ble avklart at omsøkt tiltak ikke hadde tillatelse til adkomst etter veglova.
- **03.06.2026:** Kommunen mottok klage på endringsvedtaket, heretter kalt "klage 2".



Kartutsnitt 1: Oversiktskart over eiendommens plassering på Bratsberg.



Kartutsnitt 2: Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, planid: 4003_2021007, vedtatt 14.11.2024, og har arealformål "boligbebyggelse". Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

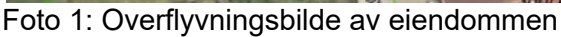


Foto 1: Overflyvningsbilde av eiendommen



Foto 2: Skråfoto av eiendommen

Rammesøknaden beskriver et prosjekt hvor det er prosjektert tre eneboliger i kjede i henhold til situasjonsplan. Eksisterende enebolig rives. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 2.1.1.3 for oppføring av takterrasser over carporter. Eiendommens østlige side har skrånende terreng, og takterrassene er ønsket etablert for å få en bedre utnyttelse av det totale uteoppholdsarealet. Takterrassenes utforming kan sees i situasjonsplan og tegninger under.

2.1.1.3 Terrasser og balkonger

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

Utklipp fra kommuneplanens arealdel, bestemmelse om takterrasser.

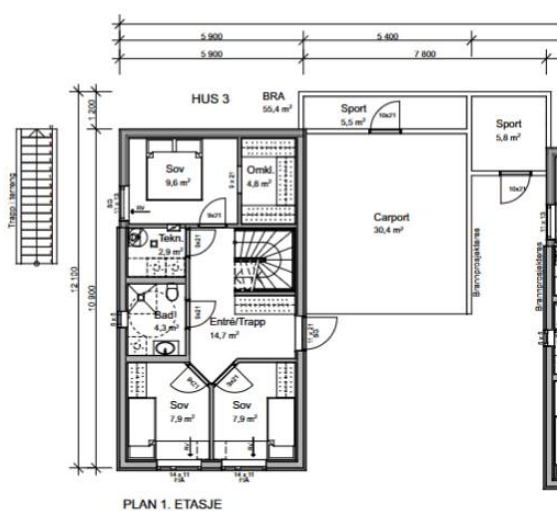
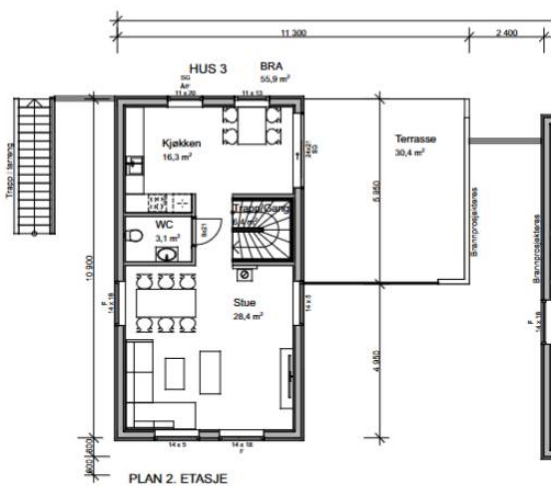
I forbindelse med behandling av klage 1 i mai 2026, ble det avklart at utstedt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse var i strid med plan- og bygningsloven § 27-4, da det ikke var søkt om utvidet bruk av kommunal avkjøring. Kommunen gjennomgikk da saken på nytt, og det ble utstedt et endringsvedtak. Endringen bestod av at det ble stilt vilkår om at avkjøringstillatelse må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse. Opprinnelig vedtak samt endringsvedtak ligger vedlagt, merket vedlegg 3 og 4.

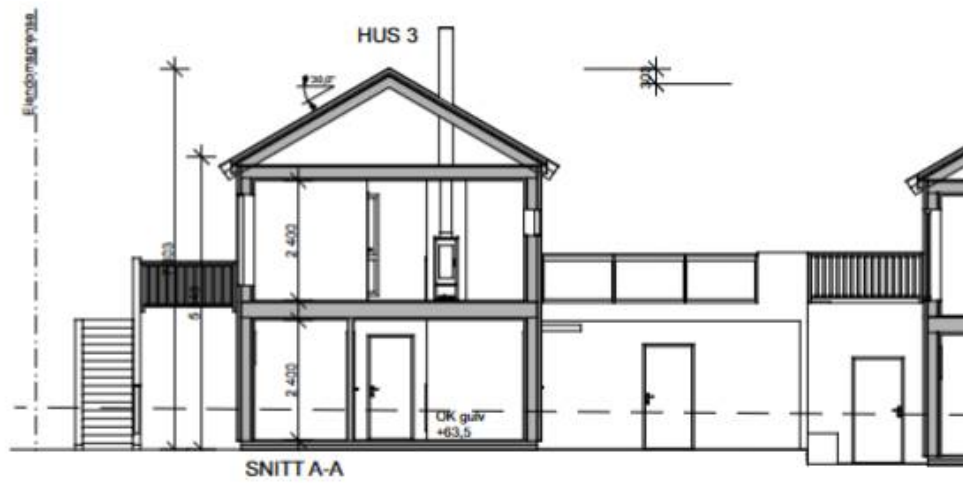


Situasjonsplan 1: Situasjonsplanen viser prosjektert tiltak, tre hus i kjede.

Fasade-, snitt- og plantegninger av omsøkt tiltak:







Saksfremstilling

1. Klagens innhold og kommunedirektørens vurderinger

1.1 Klagens innhold

Det er tre ukers klagefrist og klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Innsendt klage oppfyller de materielle kravene, jf. fvl. § 32. Klagerne er naboer og har således klagerett. Klagerne presiserte i sin klage 2 at opprinnelige klageanførsler fra klage 1 opprettholdes. De to klagene er derfor behandlet samlet.

Oppsummert inneholder klagene følgende:

1. Vedtaket er i strid med kommuneplanens arealdel på en rekke punkter:
 - Tomtestørrelse og antall boenheter
 - Bruksareal (BRA) og plankrav
 - Utnyttelse (BYA) og tilpasning til omgivelser
 - Tilpasning til terreng og byggehøyde
 - Sykkeloppstilling
 - Minimumskrav til uterom
 - Trafikksikkerhet og skolevei
 - Takterrasser
2. Kommunens dispensasjonsvurdering bygger på en uriktig avveining av fordeler og ulemper, og utfallet av vurderingen er derfor feil.
3. Vedtaket mangler en grundig utredning og begrunnelse, og naboene er ikke blitt lyttet til i saken.
4. Problematikk knyttet til adkomst er ikke gjort rede for i vedtaket. Det bes om en redegjørelse fra tiltakshaver om planene for vedlikehold og eventuelle endringer av den private atkomstveien til eiendommen.
5. Klager ber om at kommunen gjennomfører innmåling og kontroll av tiltaket for tiltakshaver regning.
6. Klager ber om at kommunen enten opphever vedtaket eller endrer det slik at tiltaket begrenses til maksimalt to boenheter.
7. Renovasjon og håndtering av avfallsbeholdere, plassering ved tømmedager og transport mellom eiendom og offentlig vei.
8. Uklart hvordan vann-, avløps- og overvannssystem er vurdert.
9. Det foreligger tvil om utredningsplikten etter forvaltningsloven § 17 var oppfylt ved vedtak om rammetillatelse og endringsvedtak.

Se vedlegg nr. 1 og 2 for å lese klagene i sin helhet.

Uttalelse fra tiltakshaver:

- Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealformål, og utnyttelsesgraden er ikke høy nok til å utløse plankrav.
- Kommunen har foretatt en korrekt vurdering av dispensasjon fra takterrasseforbudet i kommuneplanens arealdel.
- Innsyn, trafikk og øvrige ulemper er vurdert konkret, og endringene som tiltaket medfører må ansees som påregnelige i et boligområde som dette. Forhold knyttet til overvann og tekniske løsninger er ivaretatt gjennom vilkår stilt i rammetillatelsen. Vilkårene må oppfylles før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Renovasjon og vinterdrift er praktiske driftsforhold som kan betjenes på forsvarlig måte i et etablert boligområde.
- Forhold knyttet til vann, avløp og overvann er ivaretatt. Klagen viser ikke til konkrete problemer ved tilknytning til offentlig VA-nett. Håndtering av overvann er satt som vilkår og vil ivaretas ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Saken er utredet i henhold til utredningsplikten.

1.2 Kommunedirektørens vurdering av klage

Anførslene fra klagerne vurderes punktvis, med henvisning til nummereringen i oppsummering over.

1.2.1 Anførsler knyttet til bestemmelser i kommuneplanens arealdel, punkt 1

Klagerne anfører at tiltaket strider mot kommuneplanens arealdel på flere punkter.

Tomtestørrelse og antall boenheter

I kommunedelens arealdel pkt. 2.1.1 er det gitt retningslinjer for tomtestørrelse:

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 m ²
Enebolig med sekundærleilighet	600 m ²
Tomannsbolig	800 m ²

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.

Kjedehus, som denne saken gjelder, er ikke omtalt i retningslinjene. Når det gjelder antall boenheter, er det riktig at tiltaket inneholder én boenhet mer enn planretningslinjene åpner for. Kommunen bemerker imidlertid at planretningslinjer kun er veiledende og ikke rettslig bindende. Det betyr at kommunen ikke har adgang til å avslå en byggesøknad med hjemmel i en retningslinje, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 annet ledd, jf. § 21-4 første ledd.

Bruksareal, utnyttelse og plankrav

Kommuneplanens arealdel sier følgende om temaet i pkt. 1.2.1:

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a kan tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter. Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m² nytt tomteareal.

Som det fremgår av bestemmelsen, gjøres det unntak fra krav om reguleringsplan ved oppføring av inntil 4 boenheter dersom 1) utbyggingen ikke overstiger 30 % BYA, eller 2) dersom bruksarealet ikke overstiger 200 m². I denne konkrete saken har tiltaket et BYA som tilsvarer 28,2 % av tomtearealet. Unntaket fra krav om reguleringsplan gjør seg dermed gjeldende.

Byggehøyde og tilpasning til omgivelsene og terreng

Det foreligger vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene i opprinnelig vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 annet ledd, jf § 21-4 første ledd.

«Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivarettatt for tiltaket dere har søkt om.

Prosjektet består av 3 boenheter, som hver har et relativt beskjedent fotavtrykk – BYA lik 99 m². Sett under ett er dette også, etter vår vurdering, et nett prosjekt med mange kvaliteter, som god tilpasning til den skrånende tomte og gode planløsninger. Prosjektet får en utnyttelsesgrad på rett i underkant av 30%, hvilket er en moderat prosent og er innenfor det som kan tillates uten reguleringsplan.

Byggesaksenheten vurderer at prosjektet har gode planløsninger. 1. etasjene med entre, soverom og bad er løst på en effektiv måte, og 2. etasjene med stue og kjøkken er romslig og luftig med gjennomlys. 2. etasjene har også utgang til terrasse og hage. Hver boenhet får sitt eget uteoppholdsareal som er skjermet fra hverandre. Planløsningene har en god disponering av funksjoner og arealer. Resultatet er et prosjekt bestående av relativt små boliger med høy bokvalitet. Dette er positivt med tanke på energibehov, miljø og boligøkonomi.

Utformingen av bygningene er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen i arkitektonisk uttrykk og form. Boligene har saltak og moderate, velplasserte vindusarealer med tanke på inn- og utsyn.

Tiltaket representerer et annet boligtilbud enn det Bratsberg-/Skauen-området hovedsakelig kan tilby i dag. Området er i stor grad preget av frittliggende eneboliger i de uregulerte områdene. Området har også noen innslag av tomannsboliger og rekkehus. Tiltaket vil bidra til en variasjon i boligtilbudet, samtidig som det er godt tilpasset området i sin utforming. Eiendommen ligger i nærhet av butikker, skoler, kollektivtilbud og er relativt sentrumsnært. Samlet sett er vi at den oppfatning av området tåler en slik fortetting som det er søkt om her.»

Kommunedirektøren stiller seg bak den opprinnelige vurderingen og kan ikke se at klagen frembringer nye momenter til dette temaet.

Sykkelloppstilling

Kommuneplanens arealdel pkt. 1.13.3 sier følgende om sykkelparkering

1.13.3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til boligbebyggelse. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsemuligheter. Krav til sykkelparkering kan ikke løses i privat sportsbod.

Antall sykkelparkeringsplasser for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. For forretnings- og kontorvirksomhet skal det alltid sikres minst 1 plass per 100 m² bruksareal.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Retningslinje: For andre formål enn bolig innenfor bybåndet bør antall parkeringsplasser for sykkel minimum tilsvare antall parkeringsplasser for bil.

Kommunedirektøren vurderer at antall sykkelparkeringsplasser er ivaretatt gjennom parkering under carport.

Minimumskrav til uterom

Følgende minimumskrav til uterom er angitt i kommuneplanens arealdel, pkt. 1.6.1:

Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	75 m ² per boenhet eller per 100 m ² bruksareal. Minimum 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).
--	--

Innsendt situasjonsplan viser at uteoppholdsareal er ivaretatt for alle de tre boenhetene.

1.2.2 Dispensasjon for takterrasser, punkt 2

Klagerne anfører at kommunens vurdering av dispensasjon fra takterrasseforbudet i kommuneplanen er uriktig.

Det er i vedtak av 28.10.2025 gitt dispensasjon fra bestemmelsen om forbud mot takterrasser i bestemmelse 2.1.1.3 for etablering av takterrasser oppå hver carport.

2.1.1.3 Terrasser og balkonger

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

Retningslinjer: Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkongen bør ha en tett flate, og balkongens lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden. I leilighetsbygg bør balkonger være inntrukket.

Rettslig utgangspunkt dispensasjon

Plan- og bygningsloven kapittel 19 åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det følger av lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242, at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende planer. Kommunale arealplaner har blitt til gjennom omfattende beslutnings- og medvirkningsprosesser, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. Planene sikrer forutsigbarhet og ivaretar helhetlige planfaglige hensyn. Dispensasjonsadgangen er derfor en snever unntaksregel, og i henhold til pbl § 19-2 annet ledd må to kumulative vilkår være oppfylt for å kunne gi dispensasjon:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Vurderingen av om de to vilkårene er oppfylt, beror på rettsanvendelse. Det er altså ikke en skjønnsmessig eller politisk vurdering.

Selv om de rettslige vilkårene er oppfylt, er det ingen automatikk i at dispensasjonssøknaden innvilges. Dispensasjonsbestemmelsen er en "kan"-bestemmelse, som betyr at ingen har krav på å få dispensasjon. Dersom vilkårene er oppfylt, er det opp til kommunens skjønn å avgjøre om dispensasjonsadgangen skal benyttes

Blir hensynene bak reguleringsplanbestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsen om takterrasse er å forhindre innsyn til naboeiendommer. I vedtaket er det vurdert at etablering av takterrasser som omsøkt ikke vil bidra direkte til økt innsyn til naboeiendommer. Eiendommen har en skråning mot øst, og terrassene oppå carportene vil flukte med terrenget fra øst og fra vest vil takterrassene fremstå som terrasser på stolper. Videre er terrassene trukket godt inn fra boligens fasader mot vest, samt i god avstand fra naboer i vest og deres uteplasser. I vedtaket er det derfor vurdert at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagerne frembringer nye momenter til dispensasjonsvurderingen, og kommunens hensynsvurdering fastholdes.

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Videre må det vurderes hvorvidt fordelene ved å innvilge en dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne vurderingen må det foretas en avveining av fordelene og ulempene som dispensasjonen vil gi. I uttrykket "klart større" ligger det et krav om kvalifisert interesseovervekt, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Det er ikke tilstrekkelig at ulempene er beskjedne - det må kunne påvises relevante fordeler som klart overstiger ulempene, jf. SOM-2015-3269. I avveiningen er det relevant å vektlegge fordeler og ulemper for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter, men fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.

Klagerne er uenig i kommunens vurdering av fordeler og ulemper, punkt 2 i oppsummeringen av klagen. I vedtaket er det lagt vekt på at etablering av carportene gir en god utnyttelse av tomtearealet, ved at deler av uteoppholdsarealet blir flatt og rommet under blir utnyttet til parkering og lagring. Dette er etter kommunens syn objektive fordeler ved tiltaket. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger vesentlige ulemper, og det vurderes derfor at opprinnelig konklusjon er korrekt.

Skjønnsvurderingen

Kommunedirektøren mener altså at begge de to rettslige dispensasjonsvilkårene er oppfylt, og at vedtaket dermed bygger på en korrekt rettsanvendelse. Når begge vilkårene er oppfylt, er det opp til kommunens skjønn om dispensasjonsadgangen skal benyttes. I vedtaket er det vurdert at tiltaket vil gi gode samfunnsmessige fordeler, og at det derfor er hensiktsmessig å innvilge søknaden. Kommunedirektøren fastholder vurderingen av dette punktet.

1.2.3 Adkomst, trafiksikkerhet og skolevei, punkt 4

Gjennom endringsvedtaket er forhold knyttet til adkomst vurdert. Eiendommen har tinglyst adkomst over privat grunn, gbnr. 63/68. Søker opplyser at denne bruksretten også omfatter rett til vedlikehold av den private veien, herunder beskæring av vegetasjon som kan være til hinder for fremkommelighet og sikt. Den private veien over gbnr. 63/68 leder ut i kommunal vei, Bjørn Farmanns gate. Plan- og bygningsloven § 27-4 første ledd angir følgende:

"Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43."

Kommunen anser omsøkt tiltak å utgjøre en utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra offentlig vei, og bestemmelsen krever derfor at det søkes om avkjøringstillatelse. Veglova § 40 angir følgende:

"Avkjørsle fra offentlig veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven."

Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentlig veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta"

En avkjørsel fra offentlig vei, i tilfeller hvor området ikke er regulert, må altså ikke bygges eller brukes uten at aktuell veimyndighet har gitt tillatelse. Det er i endringsvedtaket satt vilkår om at avkjøringstillatelse fra offentlig vei må foreligge før det kan utstedes igangsettingstillatelse.

Avkjøringstillatelse for tiltaket foreligger i vedtak fra veimyndigheten, datert 05.06.2026. Denne tillatelsen er påklaget, og klagen behandles av veimyndigheten. Kommunedirektøren vil presisere at adkomst etter pbl § 27-4 nå er ivare tatt gjennom vilkår satt i endringsvedtaket, og at behandling av klage på avkjøringstillatelsen ikke er en del av denne klagen.

1.2.4 Vurdering av krav om at kommunen gjennomfører innmåling og kontroll av tiltaket for tiltakshaver regning, punkt 5

Klagerne ber kommunen om å gjennomføre innmåling og kontroll av tiltaket på tiltakshavers regning for å sikre korrekt plassering, høyder og avstander. Det følger av pbl. § 21-4 sjette ledd bokstav a at kommunen kan stille vilkår om oppmålingsforretning i en byggetillatelse, men dette gjelder kun i tilfeller hvor det "er behov for å kartlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder". Når det gjelder kontroll av hvorvidt tiltaket er plassert i henhold til gitt tillatelse, er dette noe som undersøkes ved et eventuelt tilsyn.

1.2.5 Vurdering av oppfordring til vedtaksendring, punkt 6

Klagerne ber om at kommunen opphever vedtak om gitt tillatelse eller endrer dette slik at tiltaket begrenses til to boenheter.

Kommunen har forståelse for at foretting i et etablert boligstrøk vil kunne oppfattes negativt for naboer og gjenboere. Det er i denne saken foretatt en grundig vurdering av områdetilpasning for tiltaket, og slik kommunen ser det vil denne forettingen kunne gjennomføres uten vesentlige ulemper overfor omkringliggende bebyggelse. Kommunens vurdering er at det ikke fremkommer informasjon i klagen som gir grunnlag for å oppheve eller endre utstedte vedtak.

1.2.6 Vurdering av anførsler knyttet til renovasjon, punkt 7

Klagerne anfører at foretting av Bjørn Farmanns gate 35 vil føre til driftsmessige konsekvenser, blant annet med tanke på renovasjon.

I pbl § 29-4 angis det at tiltak etter kapittel 20 skal tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven. Ivaretagelse av renovasjon beskrives gjennom "Forskrift om renovasjon, Skien kommune, Telemark". Abonnentens plikter, herunder plassering, jf § 5 bokstav c.

"Oppsamlingsenhetene skal generelt plasseres på egen eiendom, lett tilgjengelig og maksimum 3 meter fra offentlig/kjørbar veg (jf. § 5 bokstav d). Hvis oppsamlingsenheten plasseres annet sted, skal den bringes frem til offentlig/kjørbar veg før kl. 06.00 på tømmedagen, ettersom tømning kan foretas fra dette tidspunkt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til oppsamlingsenhetene og adkomsten skal være fri for hindringer som kan gjøre henting vanskelig. Vinterstid skal adkomsten være ryddet for snø og om nødvendig sandstrødd."

Da eiendom gbnr. 63/466 ikke grenser direkte til den offentlige veien, vil avfallsbeholdere måtte settes ut for tømning på veiskulder til kommunal vei, Bjørn Farmanns gate. Beholdere skal plasseres på eiendom gbnr. 63/466 og transporteres til tømme punkt via etablert adkomstvei på gbnr. 63/68.

Kommunedirektøren vurderer at forhold knyttet til renovasjon kan ivaretas gjennom etablerte arealer.

1.2.7 Vurdering av anførsler knyttet til vann, avløp og overvann, punkt 8

Klagerne stiller spørsmål ved om forhold knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering er tilstrekkelig vurdert.

Omsøkt tiltak skal påkobles kommunalt VA-nett. Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 sier følgende:

"Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen."

"Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen."

Altså foreligger det påkoblingsplikt til etablert, kommunalt anlegg for vann og avløp. Under punktet "generelle krav" i rammetillatelsen, er det presisert at det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg og at disse må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Hva gjelder håndtering av overvann, er dette beskrevet i pbl. § 28-10:

"Tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig."

Kommunen har i rammetillatelsen og endringsvedtaket satt vilkår om at beskrivelse av overvannshåndtering må foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger nye opplysninger som endrer kommunens syn på at forhold knyttet til vann, avløp og overvann er ivaretatt.

1.2.8 Vurdering av anførsler om utredningsplikt, nabomerknader og tilleggsmerknader, punkt 3 og 9

Klagerne anfører at saken ikke oppfattes å være grundig nok utredet, jf. fvl § 17, samt at naboer ikke er blitt lyttet til.

Utredningsplikt

Forvaltningslovens § 17 sier blant annet følgende: *"Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes."* Kommunen kan ikke se at saken ikke er tilstrekkelig utredet. De forhold som ikke var ivaretatt ved opprinnelig vedtak er belyst gjennom endringsvedtaket. Vedtakene ansees å være begrunnet i tråd med fvl § 24.

Nabomerknader

Søknaden er nabovarslet to ganger, første gang ved søknad om tiltak andre gang ved søknad om dispensasjon.

Nabomerknadene omhandler antall boenheter, tomtestørrelse, plankrav, takterrasser, trafiksikkerhet, støy, innsyn, tilpasning til terreng, håndtering av overvann, uterom og sykkelparkering. Nabomerknader ligger vedlagt i sin helhet.

Ansvarlig søker har besvart nabomerknadene med å redegjøre for at de omsøkte forhold er innenfor kommuneplanens bestemmelser, med unntak av takterrassene hvor det er søkt om

dispensasjon. Det beskrives også hvordan adkomstvei skal utbedres og hvordan tiltaket skal tilpasses terrenget.

Kommunen har vurdert nabomerknadene opp mot omsøkt tiltak. Kommunen kan ikke se at merknadene omhandler vesentlige, objektive ulemper. Denne typen fortetting må kunne påregnes i et etablert boligområde, gitt at tiltaket ivaretar de rettslig bindende krav fastsatt i vedtatt kommuneplan, med unntak av bestemmelse om takterrasse.

Tilleggskommentarer

Kommunen mottok 04.08.2026 supplerende kommentarer til behandling av saken. Oppsummert omhandler kommentarene misnøye med at ikke naboer er hørt, manglende helhetlig behandling av saken og vurdering av siktforhold ved behandling etter veglova.

Kommunedirektøren kan ikke se at tilleggskommentarene tilfører ny informasjon til saken, og det vises til vurdering av nabomerknader i vedtak og i denne saksfremstillingen.

1.3 Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold. Utvalg for teknisk sektor anbefales derfor å opprettholde påklaget vedtak.

Kommunedirektøren vil avslutningsvis understreke at dersom utvalget finner grunnlag for å ta klagen til følge og endre det påklagede vedtaket, må det utarbeides en begrunnelse som tilfredsstiller kravene i forvaltningsloven § 25.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		X		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt		X		
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		X		
Konsekvens for folkehelsen		X		

Referanser

Plan- og bygningsloven §§ 19-2, 27-1, 27-2, 27-4, 28-10

Veglova § 40

Forvaltningsloven §§ 17, 24, 28, 29 og 32

Prop. 169 L (2020-2021) s. 55

Ot.prp. nr. 45 (2007)

SOM-2015-3269

Vedlegg

1. Klage på vedtak
2. Klage på endringsvedtak
3. Rammetillatelse og dispensasjon
4. Endringsvedtak
5. Søknad om rammetillatelse
6. Søknad om dispensasjon
7. Fasadetegning sør og vest
8. Fasadetegning nord og øst

9. Fasadetegning øst og vest
10. Fasadetegning perspektiv
11. Plantegninger
12. Plantegninger forstørret
13. Snitt-tegninger
14. Situasjonsplan
15. Nabomerknad_63_467_Fragell
16. Nabomerknad_Fragell_2
17. Tilleggs kommentarer_Fragell
18. Nabomerknad_300_1077_Mjøen
19. Nabomerknad_Mjøen_2
20. Nabomerknad_300_1075_Fosstvedt
21. Nabomerknad_Fosstveit_2
22. Nabomerknad_300_5323_Kjellin
23. Nabomerknad_Kjellin_2
24. Nabomerknad_Kjellin_3
25. Nabomerknad_Dahlgren
26. Søkers svar på nabomerknader
27. Søkers svar på nabomerknader_2