SKIEN KOMMUNE

Notat

Til	Utvalg for teknisk sektor v/Dag Trygve Enden
Kopi til	
Vår ref.	23/48942-61
Saksbehandler	Solveig Vaaga
Dato	20.10.2026

Notat vedrørende detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner - Sluttbehandling

Svar på mottatt uttalelse

Bakgrunnen for notatet

Ved sluttbehandlingen av detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner i UTS 13.10.26, ble saken utsatt på bakgrunn av et brev som naboer til planområdet hadde oversendt politikerne:

UTS - 43/26 vedtak. Saken utsettes siden det er kommet ny informasjon som må besvares av administrasjonen. Opplysningene kan ha forhold opp imot kommunen som må avklares, samt øvrige innspill som kommer frem i brevet fra naboer.

Administrasjonen mottok brevet i etterkant av utsettelsesvedtaket. Brevet er identisk med høringsuttalelsen fra Hel Heim, innsendt i april 2024 på vegne av berørte grunneiere, og er kommentert i saksframlegget. Nedenfor gis en nærmere vurdering av de forholdene som tas opp i uttalelsen.

BYA og byggehøyder

Oppsummering av uttalelsen:

Dagens reguleringsplan fra 1999 åpner for 3 boligtomter, 25% utnyttelse av tomtene og maksimal gesimshøyde på 4,5 m. I forslaget til ny reguleringsplan er det lagt opp til 30% utnyttelse, gesimshøyde på maksimalt 8 meter og mønehøyde på 1,5 meter over gesims. Det påpekes at forslagstillers illustrerte boliger har om lag 100 m² i grunnflate, mens planen legger opp til nærmere 200 m². De understreker at reell utbygging kan bli langt mer dominant enn illustrert av forslagstiller. Samtidig kritiseres det at gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng og ikke eksisterende terreng slik som ved gjeldende plan, og at dette ikke sikrer tilpasning til eksisterende terreng.

Det begrunnes at høyden og tomteutnyttelsen som er foreslått vil forringe de eksisterende eiendommene med tanke på utsikt og verdi. Det er frykt for at et i dag åpent område vil bli tett med dårligere sikt. I tillegg trekkes det fram at boligene i området er større eneboliger med god grønnstruktur. Det nye utbyggingsfeltet vil ifølge uttalelsen, bryte med det etablerte strøkets karakter. Det foreslås at det bør være økt tomtestørrelse med lavere

utnyttelse og gesimshøyde, da dette vil skape en glidende overgang til jordbrukslandskapet rundt.

Kommunedirektørens kommentar:
Det er riktig at tillatt BYA økes fra 25 % til 30 %. De nye tomtene er imidlertid gjennomgående mindre enn tomtene i gjeldende reguleringsplan. For de fleste tomtene vil maksimal tillatt grunnflate ligge mellom om lag 160-190 m² inkludert garasje, mens én av tomtene har om lag 215 m². Til sammenligning åpner gjeldende reguleringsplan for grunnflater på om lag 190-210 m². Kommunedirektøren vurderer at den reelle forskjellen i mulig bebygd areal er begrenset, og at bebyggelsen i liten grad vil skille seg fra eksisterende bebyggelse når det gjelder størrelse og bebygd areal.

Når det gjelder byggehøyder, må disse ses i sammenheng med det skrånende terrenget. De økte byggehøydene er begrunnet i terrengforholdene på tomten og behovet for å kunne oppføre boliger som følger terrenget med underetasje, fremfor å planere store flater for å få hele huset på ett nivå. Det bemerkes også at flere naboboliger har byggehøyder på 7-8 meter. Det utgjør heller ingen stor forskjell på om gesimshøyde måles fra ferdig planert terreng istedenfor eksisterende terreng, da underetasjen vil ta opp terrenget. Etter kommunedirektørens vurdering gir de foreslåtte byggehøydene bedre terrengtilpasning og reduserer behovet for terrenginngrep enn gjeldende plan legger opp til, samtidig som de ikke avviker vesentlig fra eksisterende bebyggelse i området.

Når det gjelder konsekvenser for utsikt, er kommunedirektøren enig i at enkelte boliger på oversiden av planområdet vil få noe redusert utsikt som følge av ny bebyggelse. Omfanget vil imidlertid variere mellom eiendommene. For flere av boligene ligger gesimshøyden på de nye boligene omtrent på nivå med grunnmur eller gulvet i første etasje på boligene ovenfor. For disse eiendommene vil det i hovedsak være takhøyden på maks 1,5 meter som påvirker utsikten. Byggegrenser og tomteinndeling er også utformet slik at de nye boligene ikke havner fullstendig foran eksisterende boliger, men er mer på siden. Kommunedirektøren vurderer at det i hovedsak er eiendom 62/428 som får vesentlig redusert utsikten. For øvrige eiendommer vurderes konsekvensene som begrensede.

Selv om området samlet sett får høyere bebyggelsestetthet enn gjeldende reguleringsplan legger opp til, vurderer kommunedirektøren at dette er i tråd med målet om fortetting innenfor bybåndet. Planområdet er omgitt av eksisterende boligbebyggelse på alle sider og framstår allerede som en del av et etablert boligområde. Kommunedirektøren har forståelse for bekymringene knyttet til økt utnyttelse og byggehøyder, men vurderer at planforslaget ikke medfører vesentlig større landskapsvirkninger enn gjeldende reguleringsplan.

Fellesarealer

Oppsummering av uttalelsen:
Det påpekes som svært negativt at fellesarealet reduseres og deles opp i to, og at felles parkering ikke videreføres.

Kommunedirektørens kommentar:
Bakgrunnen for at felles uteoppholdsareal reduseres sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, er at forutsetningene for lekeområdet har endret seg siden planen ble

vedtatt i 1999. Det opprinnelige lekearealet var planlagt knyttet til et større felt og flere boliger gjennom en gangforbindelse sørover. Denne ble regulert ut av planen i 2001, og det foreligger i dag ingen planer om å etablere forbindelsen.

Som følge av endrede forutsetninger vil lekeområdet ikke lenger ha samme funksjon som tidligere lagt til grunn. Lekearealet er derfor dimensjonert til omfanget av den gjenværende utbyggingen og tilhørende influensområde. Planforslaget legger samtidig til rette for en ny småbarnslekeplass nordvest i planområdet. Det tilbudet finnes ikke i nærområdet i dag. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt, selv om det samlede leke- og uteoppholdsarealet er redusert.

Felles parkering videreføres ikke i planforslaget. Kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt ettersom parkering løses på den enkelte tomt.

Solforhold

Oppsummering av uttalelsen:
Det påpekes at det legges opp til høyder som vil påvirke naboers solforhold negativt, og det ønskes krav til minimum solfylt areal tilsvarende som i gjeldende reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar:
Sol- og skyggediagrammene i planbeskrivelsen, viser at den foreslåtte bebyggelsen vil i noen grad medføre økt skygge på naboeiendommer i øst. Skyggevirkningene vurderes imidlertid som begrensede, og kommunedirektøren kan ikke se at planforslaget medfører vesentlig forringelse av solforholdene for boligene. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å stille særskilte krav til minimum solfylt areal.

Figur 5-7: Sol/skygge 20. mars kl. 15

Figur 5-8: Sol/skygge 21. juni kl. 12

Vei

Oppsummering av uttalelsen:

Det bemerkes at vegen ikke tilfredsstiller den kommunale standarden, veiklasse B1 i Skien kommunes vegnorm. Veien skal i henhold til vegnormen betjene 10 boenheter og ha en maksimal veglengde på 100 m. Planforslaget legger opp til flere enn 10 boliger og vegen er 177 meter lang. I tillegg stilles det krav om møteplasser hver 50 meter, noe det ikke er lagt opp til. Det påpekes at vegen er for smal til at 2 biler møtes, og de frykter det kan gå på bekostning av grøftekanter og avkjørsler, og føre til trafikkfarlige situasjoner.

Det uttrykkes bekymring for at vegen ikke overtas av kommunen, grunnet vedlikehold, snøbrøyting og avfallstømming. Særlig renovasjon trekkes frem som en utfordring. I dag hentes avfallet ved Frogner ring, og de frykter at det blir 22 avfallsdunker i grøftekanten ved tømmedager av mat- og restavfall, og mulig flere hvis det blir etablert sekundærleiligheter. De kan ikke se at en avsatt plass til dette er med i planen og frykter at dette kan føre til trafikkfarlige situasjoner.

Det vises til at vedlagte vegunderlag er dårlig og misvisende fordi de ikke viser hvor snittene er på kart, og heller ikke hvordan det løses mot eksisterende nabotomter og deres avkjørsler. Det er også bekymring for vegskulderens bredde, og om den vil kunne håndtere snø og overvann, eller om tilgrensende tomter må brukes.

Kommunedirektørens kommentar:

Det nye planforslaget vil legge til rette for at eksisterende boliger får en ferdig opparbeidet veg med grøfteareal til overvannshåndtering og snøopplag. Adkomstveg er prosjektert med tanke på at eksisterende boliger ikke skal få en forverring av dagens situasjon og beholde eksisterende avkjørsler. Det er satt av grøft langs vegen for håndtering av overvann.

Når det gjelder avvik fra veinormen, ble det vedtatt ny veinorm for Skien kommune i mai 2026. I den forbindelse har det vært dialog mellom administrasjonen og utbygger om utforming av adkomstvegen. Selv om veiløsningen ikke tilfredsstiller ny veinorm fullt ut, er løsningen vurdert av administrasjonen og akseptert som en konkret tilpasning i denne reguleringssaken. Det er i vurderingen lagt vekt på planprosessens historikk og at planarbeidet har pågått over en lengre periode. Vurderingen skal ikke forstås som presedens for framtidige reguleringsplaner.

For håndtering av avfall, er det lagt til grunn at renovasjonsbil skal kunne kjøre inn på adkomstvegen, snu i vendehammer og kjøre ut igjen. Dette er fulgt opp i dialog med renovasjonsselskapet. De vurderer at søppel kan tømmes ved hver eiendom og ikke må samles opp ved Frogner ring slik som i dag.

Overvann

Oppsummering av uttalelsen:
Naboene bemerker at det til tider samler seg mye vann i landbruksarealet på østsiden av reguleringsområdet, og forventer at det forverres ved etablering av flere tette flater.

Kommunedirektørens kommentar:
Det er utarbeidet et eget overvannsnotat som ligger til grunn for planforslaget, hvor tretrinnsprinsippet skal legges til grunn for overvannshåndteringen. Bestemmelsene sikrer lokal håndtering og fordrøyning i henhold til godkjent teknisk plan.

Området innenfor hensynssone H190 skal opparbeides som oppsamlings- og fordrøyningsområde før utslipp til overvannsledning. Det er også åpnet for etablering av et fordrøyningsmagasin nord i planområdet ved behov.

Statsforvalteren har vurdert overvannshåndteringen som tilfredsstillende, og kommunedirektøren mener temaet er tilstrekkelig ivaretatt på reguleringsplannivå.

Oppsummering

Oppsummering av uttalelsen:
Naboene uttrykker at de kjøpte/bygde bolig i tro om at naboeiendommene ville ha samme forutsetninger som dem. De mener at foreliggende planforslag svekker hensikten til tidligere reguleringsprosesser og skaper uheldig presedens for framtidige reguleringssaker. Det anmodes om at utvalg for teknisk sektor gjennomfører en befaring, da det vil vise at planforslaget har vesentlige negative konsekvenser for nærområdet og påfører berørte naboer stor ulempe.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren har forståelse for at naboer kan oppleve endringene som uheldige. Likevel mener kommunedirektøren at planforslaget gir en hensiktsmessig utnyttelse av området, samtidig som hensynet til naboer og omgivelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Befaring vil skje samme dag som sluttbehandling i UTS 03.11.26.