



Adapt Arkitekter As
Marta Domingos Secio
Porsgrunnsvegen 188
3735 Skien

Deres ref. Vår ref.
25/3403 - 6

Dato
13.05.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 434/26

Rammetillatelse og dispensasjon - Gbnr 300/1361 - Grensegata 73 - tilbygg

Søknaden gjelder tilbygg og fasadeendring av eksisterende menighetshus. Søknaden omfatter rivning av tilbygg fra 1980-tallet og etablering av nytt tilbygg mot øst og vest. I tillegg planlegges rivning av sakristi mot sør for etablering av garderobe og teknisk rom.

VEDTAK:

**Vi gir rammetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 21-4.
Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.**

Det gis dispensasjon fra boligformålet i kommuneplanens arealdel for tilbygg til eksisterende menighetshus, i medhold av plan- og bygningsloven §19-2.

Søknad om unntak fra TEK17 godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 31-4.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en plan på parkering. Tilgrensede gater og plasser kan ikke benyttes slik at det er til hinder for naboer og utrykningskjøretøy.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Morten Hustvedt
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Situasjonskart

**Byggesak og
eiendomsskatt**

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no



Tegninger
Gjennomføringsplan

Kopi til

Henrik Ovastrøm	Grensegata 75	3714	Skien
Lars-Christian Rambekk	Grensegata 78b	3714	Skien
Willy Mo	Grensegata 77	3714	Skien

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	Adapt Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Den eritreisk ortodokse menighet i Skien
Søknad mottatt dato:	20.04.2026
Situasjonskart sist mottatt:	20.04.2026
Byggetegninger sist mottatt:	20.04.2026
Gjennomføringsplan sist datert:	15.04.2026
Bruksareal (BRA):	Kirkebygget 195 m ²
Bebyggd areal (BYA):	Kirkebygget 130 m ²

Planstatus

Området er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.05.2023.

Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplan, og krever dispensasjon fra boligformålet. Dispensasjon er gitt i denne saken.

Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

Unntak fra TEK17

«Det søkes derfor om unntak fra følgende bestemmelser i TEK 17:

§ 14-1 Generelle krav, herunder §14-1 tredje ledd om beregning av U-verdi for de ulike bygningsdelene
Da det ikke garanteres at eksisterende bygningsdeler oppfyller krav i §14-3. Eksisterende gulvkonstruksjon lar seg ikke oppgradere til forskriftsnivå uten betydelige inngrep i bærekonstruksjon og eksisterende planløsning. Full oppgradering til dagens krav vil kreve omfattende ombygging av takkonstruksjon og endring av eksisterende byggehøyder. Oppgradering til dagens krav vil medføre uforholdsmessig store inngrep i eksisterende konstruksjon, økt veggtykkelse og bygningsfysiske utfordringer knyttet til fukt og kuldebroer.

§14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet, da eksisterende bygningsdeler ikke fullt ut vil kunne oppfylle dagens krav til U-verdi uten omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon.

Tiltaket vil likevel gi en vesentlig forbedring av byggets energistandard sammenlignet med eksisterende situasjon.»

Byggesak har ingen merknader. Unntak fra TEK17 §14-3 anses forsvarlig og begrunnet.

Det gis unntak fra:

- Minimumsnivå for energieffektivitet

Nabovarsling

Det er innkommet merknader fra eiendommene 300/1364, 300/1366 og 300/136.

Merknadene gjelder i hovedsak eksisterende og fremtidig parkeringssituasjon, trafikkbelastning og opplevd ulempe for bomiljøet i området.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknaden i brev datert 15.04.2026.

Se vedlegg

Kommunens vurdering av nabomerknadene:

Kommune viser til vilkår i denne tillatelsen om en parkeringsplan, dette må gjøres på bakgrunn av merknader fra naboer. Utover dette har ikke kommunen noen kommentarer, viser til det som er kommentert av ansvarlig søker i brev datert 15.04.2026.

Forholdet til Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (nml.) §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Vi har gjennomgått Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Vurdering av tiltakets utforming

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.

Generelt om dispensasjon

Kapittel 19 i plan- og bygningsloven (pbl.) åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunen gis også anledning til å sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

I pbl. § 19-2 heter det:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

I hver enkelt dispensasjonssak må de faktiske forholdene i saken vurderes konkret og veies mot intensjonene bak den aktuelle bestemmelsen. Personlige ønsker og behov gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er videre to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2.

Det kreves for det første at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Det er først og fremst samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) som skal tillegges vekt i denne vurderingen.

Det følger av forarbeidene til pbl. § 19-2 at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende planer, og at dispensasjoner ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Tiltakshaver har gitt følgende redegjørelse som begrunner søknad om dispensasjon:

«Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) kap.19, og fra gjeldende Kommuneplanens arealdel – Skien kommune som regulerer eiendommen i gnr. 300 bnr. 1361 til boligbebyggelse.

Eiendommen benyttes i dag til kirkelig formål. Tiltakshaver ønsker å oppføre et tilbygg til eksisterende kirkebygg, for å utvide kirkesalen og dermed kunne betjene en økende menighet/kongregasjon.

Begrunnelse

I.h.t. dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven §19-2, skal følgende vilkår oppfylles for

dispensasjon.: -Vilkår 1.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt. -Vilkår 2.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. -Vilkår 1:

Gjeldende planformål (boligbebyggelse) samsvarer ikke med den faktiske bruken av eiendommen i dag (kirke), og det er derfor nødvendig å søke dispensasjon for tilbygget. Eksisterende kirkesal har ikke tilstrekkelig kapasitet til å betjene dagens og fremtidens menighetsbehov.

Utvidelsen er nødvendig for å sikre forsvarlig bruk.

Tilbygget prosjekteres i tråd med eksisterende byggestil og materialbruk, slik at helhetsuttrykket bevares og tilpasningen til nærmiljøet ivaretas.

Vi mener hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å etablere et tilbygg. -Vilkår 2:

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Fordeler:

Kirken fungerer som et viktig samlingspunkt i lokalsamfunnet. Tiltaket bidrar til å dekke et reelt behov og styrker byggets rolle som møteplass.

Etter vår vurdering vil fordelene ved dispensasjon (bedre kapasitetsutnyttelse, ivaretagelse av samfunnsfunksjon, videre bruk av eksisterende bygg) være klart større enn eventuelle ulemper.

Dispensasjon sikrer videre bruk og utvikling av et bygg som allerede er etablert og i aktiv bruk, i stedet for at menigheten må flytte eller etablere nytt bygg annet sted.

Ulemper:

Vi kan ikke se noen negative aspekter for oppføring av tilbygg.

Etter vår vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn eventuelle ulemper.

Hensynene bak planformålet (bolig) blir ikke vesentlig tilsidesatt, da kirkebygget allerede ligger på tomten og brukes som forsamlingslokale.

Derfor ser vi at fordelene bør være klart større enn ulempene ved å gi en dispensasjon.

Vi ber kommunen om å innvilge dispensasjon for oppføring av tilbygget, slik at prosjektet kan realiseres og kirkebygget fortsatt kan tjene sin viktige funksjon for menigheten og lokalsamfunnet.»

Vurdering av dispensasjon

Kommuneplanen viser at området er et boligområde. Omsøkt tiltak utløser dermed krav til dispensasjon fra formålet.

Hensynene bak bestemmelsen

Formålet med bolig handler først og fremst om å styre arealbruken slik at man får gode, trygge og bærekraftige bomiljøer

I denne saken legger byggesaksenheten til grunn at på denne eiendommen er det et eksisterende menighetshus som ble tatt i bruk i 1985.

Videre vektlegges det at tiltaket, gjennom eksisterende bruk og det omsøkte tiltaket, ikke vil endre situasjonen for eiendommen eller området.

Tiltaket vurderes å ha begrensede miljøkonsekvenser. Eksisterende kirkesal har ikke tilstrekkelig kapasitet til å betjene dagens og fremtidens menighetsbehov. Utvidelsen er nødvendig for å sikre forsvarlig bruk. Tilbygget tilpasses eksisterende byggestil og materialbruk, slik at helhetsuttrykket bevares og tilpasningen til nærmiljøet ivaretas.

På denne bakgrunn vurderes tiltaket å ha begrensede virkninger for omgivelsene og hensynet bak kommuneplanens arealdel anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Det foreligger heller ikke forhold som tilsier at nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene i pbl. § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Menighetshuset fungerer som et viktig samlingspunkt i lokalsamfunnet. Tiltaket bidrar til å dekke et reelt behov og styrker byggets rolle som møteplass. Dette anses som en samfunnsmessig fordel.

Tiltaket vil gi bedre kapasitetsutnyttelse, ivaretagelse av samfunnsfunksjon og videre bruk av eksisterende bygg. Dispensasjon sikrer videre bruk og utvikling av et bygg som allerede er etablert og i aktiv bruk, i stedet for at menigheten må flytte eller etablere nytt bygg annet sted.

Dispensasjonen i dette tilfellet muliggjør en effektiv realisering av tiltaket. Tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenheten.

Det er en ulempe ved parkeringsforholdene i området. Dette er redegjort for i søknadsbrev datert 14.05.2026 (se vedlegg) i byggesaken fra ansvarlig søker, samt at det settes krav til at det sendes inn i en parkeringsplan for området før igangsetting.

Etter en samlet vurdering finner byggesaksenheten at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt.

Skjønnsvurdering

Kun dersom begge de kumulative vilåårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, skal kommunen vurdere om den skal gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

En samlet vurdering viser at tiltaket er positivt for området og allmenheten. Det bemerkes at dispensasjoner i noen tilfeller kan ha en presedensvirkning. Denne vurderes som begrenset i den aktuelle saken, ettersom tiltaket viderefører nåværende bruk av eiendommen. På denne bakgrunn vurderer kommunen at det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjoner i dette tilfellet.

Konklusjon

Lovens vilåår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for omsøkte forhold er oppfylt. Kommunen gir rammetillatelse til tiltaket i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden. Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før vi kan gi igangsettingstillatelse

1. Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
2. Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
3. Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartsnis som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

Generelle opplysninger/forutsetninger

1. Dersom tiltaket ikke fysisk er satt i gang senest 3 år etter at *rammetillatelse* er gitt, faller tillatelsen bort. Det vil si at igangsettingstillatelse må være søkt om og gitt, og tiltaket igangsatt, innen 3 år fra rammetillatelsens vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
2. Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
3. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.