



HRTB AS
Anne Nesbakk Uppstrøm
Pilestredet 28
0166 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
25/10027 - 8

Dato
25.11.2025

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 989/25

Dispensasjon - Gbnr 300/5404 - Tømmerkaia - sikring av elvefront og nytt bygg for omsorgsboliger

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformål for følgende tiltak:

- Gjennomføring av sikringstiltak av kaifront (spunting og utfylling)
- Oppføring av nytt bygg med omsorgsboliger

Aktuell del av området som skal sikres/fylles ut, samt bebygges, er regulert til torg (ST1 og ST2), sentrumsformål (BS3), gang-/sykkelveg (SGS2) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (Felt 1 og 2). Tiltaket er plassert i krysningspunktet mellom disse formålene.

VEDTAK:

Det gis dispensasjon fra formål i reguleringsplan for sikring av kaifront samt oppføring av nytt bygg for omsorgsboliger, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

1. Torgarealet skal flyttes fra den regulerte plasseringen til området nord for det planlagte nybygget, og opparbeides som torg/park i tråd med landskapsplanen i søknaden.
2. Det skal etableres en sammenhengende gang- og sykkelvei/promenade langs kaifronten.
3. Før det kan gis tillatelse til sikringsarbeidene, må utfyllingen i sjø ha fått tillatelse etter forurensingsloven fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

Med hilsen

**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



Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Vegard Fjeld
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Situasjonskart
Tegninger

Kopi til

Statsforvalteren I Vestfold Og Telemark
STEINAR MOE EIENDOM AS

Postboks 2076
Tømmerkaia 21

3103 Tønsberg
3732 SKIEN

KOPPI

Saksopplysninger

Søknad mottatt dato: 29.09.2025
Situasjonskart sist datert: 30.05.2025
Byggetegninger sist datert: 26.05.2025, 30.05.2025

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsformålene begrunnes med følgende:

- Dette er siste bygget på Tømmerkaia, og sammen med øvrige bygg vil det skapes levende byrom og møteplasser for allmennheten, med grønne arealer og åpne torg.
- Tiltaket plasseres innenfor dagens kaikant slik at utfylling i elva begrenses, og man ivaretar elvas bredde og karakter. Terrenginngrepet er vesentlig mindre enn ved bygging ut i elva, slik reguleringsplanen egentlig legger opp til.
- Nybygget utfordrer reguleringsplanens rammer, men ikke reguleringsplanens intensjoner, og flytter funksjoner på en måte som bevarer og styrker områdets helhetlige plan.
- Det planlegges en brygge rundt bygget som knytter tiltaket til eksisterende promenade SGS2, og skaper en naturlig flyt langs elvebredden.
- Torget foran Spriten blir mindre enn regulert, men det åpner seg isteden et nytt, større, parkareal nord for nybygget.
- Utnyttelsen på felt BS3 ligger langt under regulert maksimumsgrense. Det samme gjelder utnyttelsesgraden for Tømmerkaia som helhet. Dette gjelder både areal og høyder.
- Tiltaket er strategisk plassert på land, slik at utfylling i Skienselva begrenses, og man ivaretar elvas bredde og karakter.
- Spunt og utfylling er nødvendig for å sikre kaifronten i forbindelse med nytt bygg for omsorgsboliger.

Dispensasjonssøknaden er vedlagt.

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan for Tømmerkaia, vedtatt 03.05.2018. Aktuell del av eiendommen er regulert til torg (ST1 og ST2), sentrumsformål (BS3), gang-/sykkelveg (SGS2) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (Felt 1 og 2). Tiltakene er plassert i krysningspunktet mellom disse formålene.

Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Uttalelse fra annen myndighet

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Vi har sendt søknaden til statsforvalteren for uttalelse. I brev datert 18.07.2025 har de gitt følgende uttalelse:

«Vi viser til oversendelse med vedlegg fra Skien kommune, datert 24.06.2025.

Ifølge plan- og bygningsloven § 19-1 skal vi som statlig myndighet ha mulighet til å uttale oss til dispensasjoner fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8, dersom våre saksområder blir direkte berørt.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet prioritere denne saken. Vi gir derfor ikke uttalelse.

Vi viser til vår dispensasjonsveileder som ligger på nett:

<https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-vestfold-og-telemark/plan-og->

[bygg/dokumenter/veileder-for-dispensasjoner-etter-plan-og-bygningsloven-fmvt-juni-2020-bokmaal.pdf](#)

Vi gjør oppmerksom på at det i noen saker er nødvendig med tillatelser etter annet lovverk, eksempelvis forurensningsregelverket eller vassdragsforskriften. I slike tilfeller må det sendes egen søknad om dette.

Vi ber om kopi av vedtak i saken.»

Telemark fylkeskommune

Vi har sendt søknaden til fylkeskommunen for uttalelse. I brev datert 20.08.2025 har de gitt følgende uttalelse:

«Vi viser til oversendelse fra Skien kommune datert 24.06.2025. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Tømmerkaia, vedtatt 03.05.2018.

Dispensasjonen gjelder endret plassering for bygg 9. Omsøkte endring vil medføre plassering på felt som er regulert til torg (ST1 og ST2), sentrumsformål (BS3), gang-/sykkelveg (SGS2) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (Felt 2).

Kulturarv

Vi vil påpeke at foreslåtte endring, med sin plassering, vil kunne bidra til å hindre sikten til Spriten sett fra øst. Vi er bekymret for at endringen vil dempe bygningens monumentale virkning i bybildet. Det er positivt at byggehøyden holdes på et moderat nivå, men vi anbefaler at kommunen etterspør illustrasjoner som på en bedre måte viser hvilke konsekvenser endringen får for innsynet til Spriten.

Fylkeskommunen har ellers ingen merknader til tiltaket.»

Etter ny tilbakemelding fra kommunen med redegjørelse fra ansvarlig søker uttalte fylkeskommunen dette i brev datert 27.10.2025:

«Vi viser til anmodning om uttale til dispensasjon fra reguleringsplan for Tømmerkaia i Skien, 10.10.2025. Redegjørelsen viser på en god måte hvordan det nye bygget vil forholde seg til Spriten, og vi støtter kommunen i at bygget ikke vesentlig vil endre sikten til Spriten – sammenlignet med det som er tillatt fra reguleringsplanen.

Kulturarv har derfor ingen merknader til tiltaket slik det er foreslått.»

Vurdering av prinsipper i naturmangfoldloven (nml)

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.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I hver enkelt dispensasjonssak må de faktiske forholdene i saken vurderes konkret og veies mot intensjonene bak den aktuelle bestemmelsen. 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 hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må da 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 ved denne vurderingen.

Det følger av forarbeid til bestemmelsen om dispensasjon (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 (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 243.)

Konkret vurdering i denne saken

Hensynene bak formålene i reguleringsplanen er å sikre en forsvarlig og langsiktig disponering av arealer slik at utbygging og bruk skjer på en forutsigbar og helhetlig måte.

Denne søknaden gjelder oppføring av det siste bygget på Tømmerkaia, inkludert nødvendige tiltak for sikring av grunn og kaifront. For å kompensere for at bygget delvis plasseres på regulert torgareal, etableres et nytt torg nord for nybygget. Dette vil skape et levende byrom med møteplasser for allmennheten, grønne arealer og åpne torgflater. Løsningen gir en minst like god situasjon for området som det reguleringsplanen opprinnelig har lagt opp til.

Videre bygges det ikke på regulerte felter utenfor dagens kaifront, noe som er en fordel fordi elvearealet blir mindre berørt. Utfyllingen skjer under vann, er ikke synlig og medfører minimale endringer i vannstrømmen i elva, jf. rapport «Strømningsanalyse for gang- og sykkelbru Klosterøya-Jernbanebrygga» av Multiconsult datert 26.06.2024. Omsøkte utfylling er av langt mindre omfang enn forutsatt i nevnte rapport.

Hensynene bak reguleringsplanens formål blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved å godkjenne dispensasjon i dette konkrete tilfellet.

Omsøkt dispensasjon vil kunne gi følgende fordeler og ulemper:

Fordeler:

Det henvises til søkers begrunnelse for opplisting av fordeler:

- Dette er siste bygget på Tømmerkaia, og sammen med øvrige bygg vil det skapes levende byrom og møteplasser for allmennheten, med grønne arealer og åpne torg.
- Tiltaket plasseres innenfor dagens kaikant slik at utfylling i elva begrenses, og man ivaretar elvas bredde og karakter. Terrenginngrepet er vesentlig mindre enn ved bygging ut i elva, slik reguleringsplanen egentlig legger opp til.
- Funksjoner flyttes på en måte som bevarer og styrker området helhetlige plan.
- Det planlegges en brygge rundt bygget som knytter tiltaket til eksisterende promenade SGS2, og skaper en naturlig flyt langs elvebredden.
- Torget foran Spriten blir mindre enn regulert, men det åpner seg isteden et nytt, større, parkareal nord for nybygget.
- Utnyttelsen på felt BS3 ligger langt under regulert maksimumsgrense. Det samme gjelder utnyttelsesgraden for Tømmerkaia som helhet. Dette gjelder både areal og høyder.
- Tiltaket er strategisk plassert på land, slik at utfylling i Skienselva begrenses, og man ivaretar elvas bredde og karakter.
- Spunt og utfylling er nødvendig for å sikre kaifronten i forbindelse med nytt bygg for omsorgsboliger.

Ulemper:

Det vil være få direkte ulemper for naboer eller allmennheten ved å innvilge dispensasjon i dette konkrete tilfellet. Den største generelle ulempen er at reguleringsplanen ikke følges, da planen er vedtatt etter en grundig prosess med høring og medvirkning fra berørte og relevante parter. Dette kan svekke forutsigbarheten og tilliten til planverket.

Med bakgrunn i vurderingene mener byggesaksenheten at hensynene bak formålene i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjonen vil også være klart større enn ulempene.

Skjønnsvurdering

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

Området er nå inne i siste byggetrinn, og dispensasjonen vil derfor ikke skape presedens for resten av planområdet. Det er heller ikke hensiktsmessig å endre reguleringsplanen, da området blir ferdig utbygd med dette tiltaket.

Kommunen vurderer derfor at det er forsvarlig å innvilge dispensasjon for de omsøkte forholdene.

Konklusjon

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 er oppfylt.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Der ikke annet er oppgitt, har dispensasjonsvedtaket en gyldighet på 3 år fra vedtaksdato. Fristen kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

KOPPI

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.