



Vår ref. 23/48149 - 15
Saksbehandler Marcus Dalene-Hafredal
Dato 27.01.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
13/26	Utvalg for teknisk sektor	10.03.2026

Klagesak - gbnr 67/583 - Ilenlia 23 - dispensasjon

Kommunedirektørens innstilling

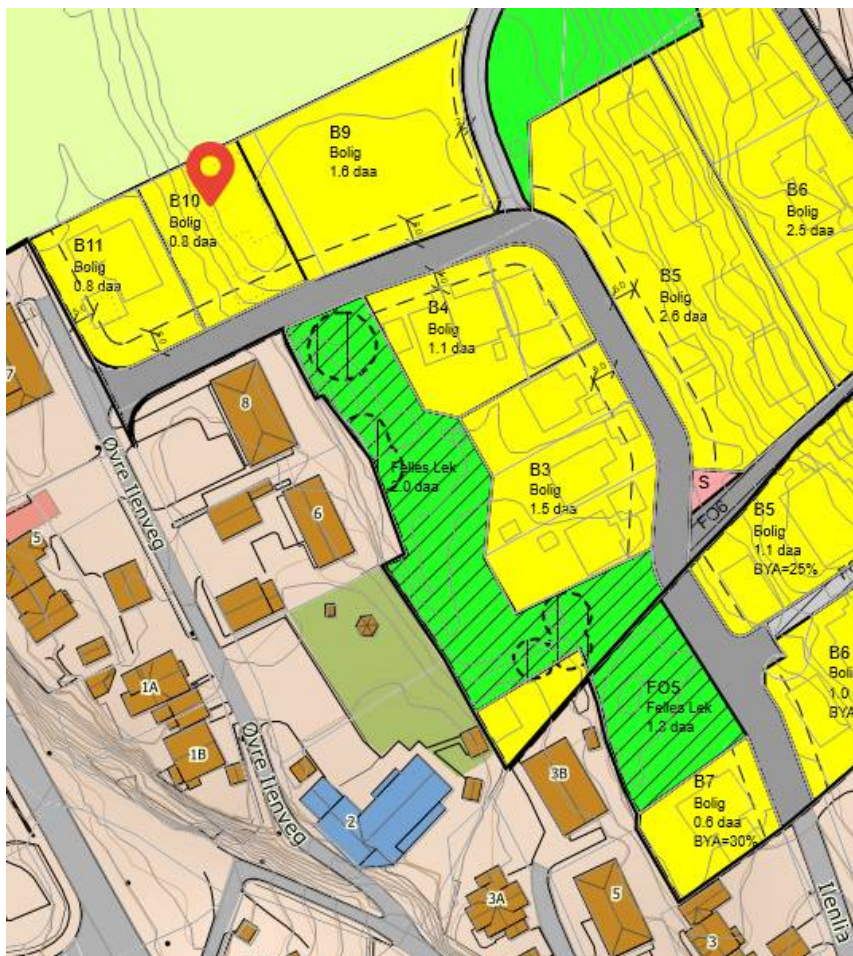
1. Klage fra Tronn Abraham Kløcker i Ilenlia 23, datert 02.09.2025, tas ikke til følge. Klagen inneholder ingen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken

Den **19.01.2022** ga kommunen tillatelse til oppføring av en enebolig med tilhørende garasje i Ilenlia 23 (se rød pil øverst på kartet nedenfor).



Eiendommen (B10 i plankartet) omfattes av *Reguleringsplan for gnr. 65 bnr. 3 m. fl. BALLESTAD* (planID 711), vedtatt 16.08.1995. Den er regulert til boligformål:



I reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.1 oppstilles følgende rekkefølgekrav:

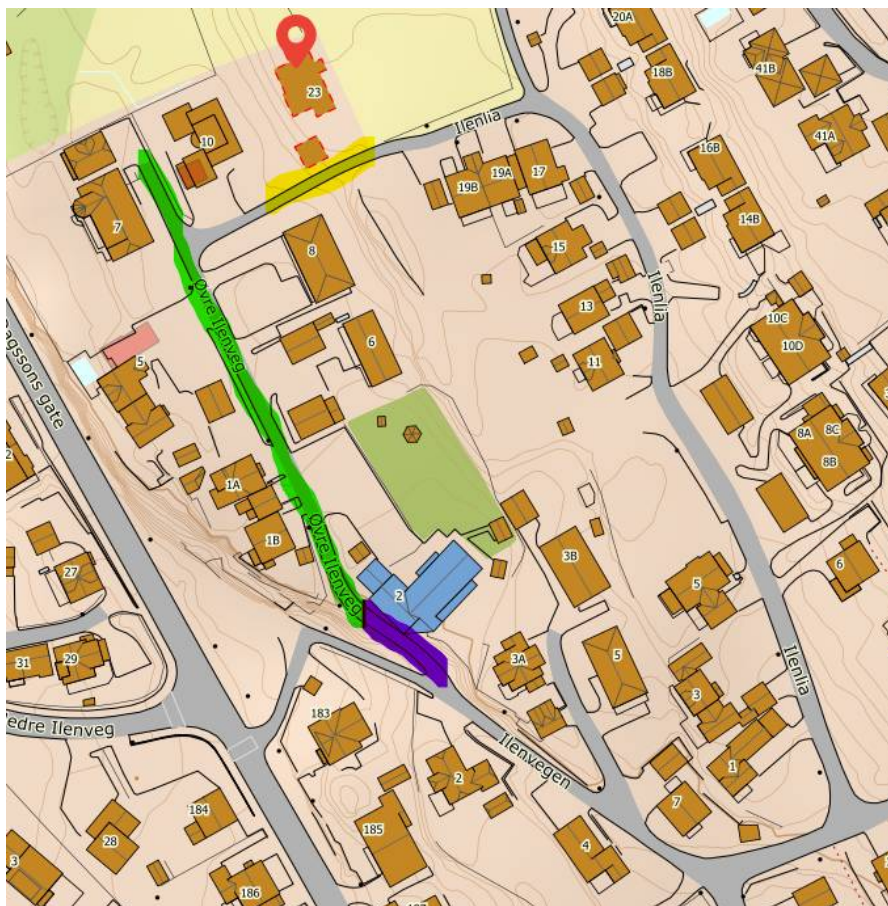
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger skal det for:

- Felt B9, B10 og B11 settes opp gjerde i tomtegrense mot jordbruksarealer.
- Felt B9 og B10 skal .atkomst veg 1 (V1) forbi Felt B9 og B10 være ferdig opparbeidet i hele sin lengde mellom Øvre Ilenveg og Ilenlia.
Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling som vist i planen.

Rekkefølgekrav nr. 2 krever at veien mellom Øvre Ilenveg og Ilenlia (V1) opparbeides før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den oppførte boligen i Ilenlia 23 (B10). Dette veiarealet består i dag av en gang- og sykkelvei som er avstengt med bom. Det gule feltet markerer den aktuelle veien:



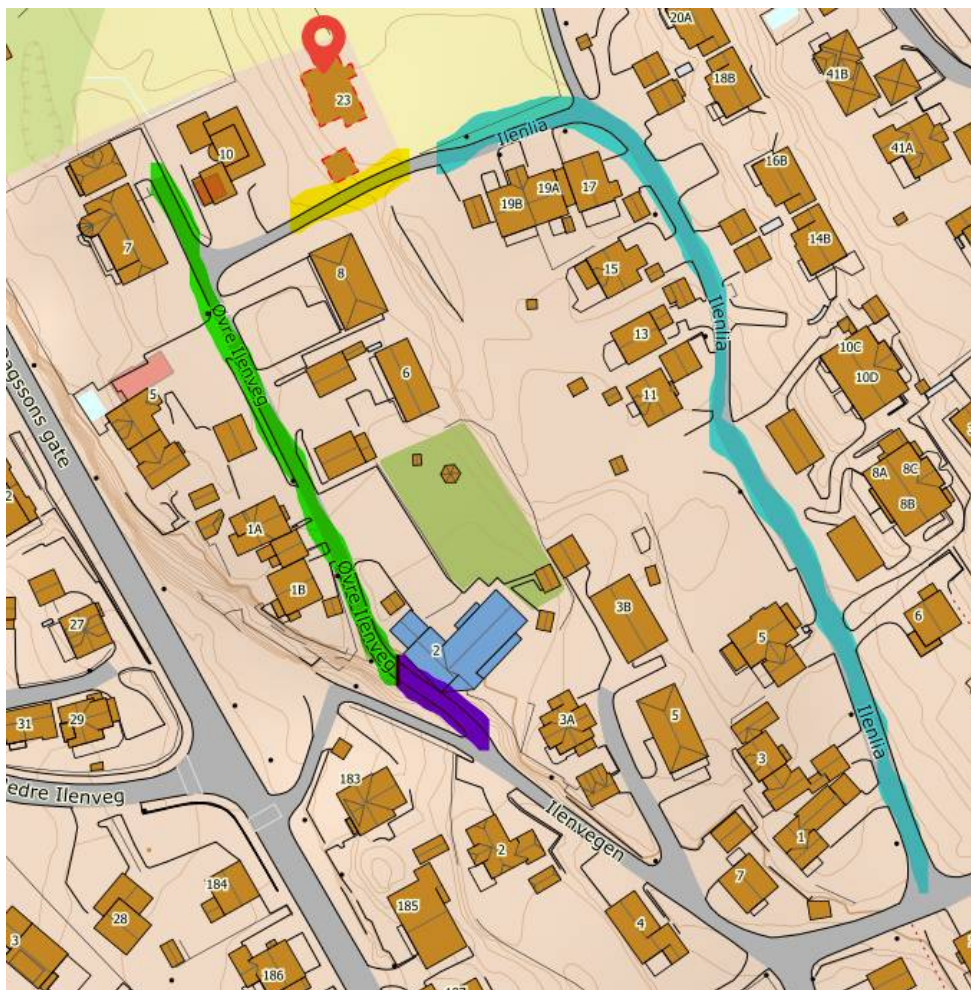
Formålet med rekkefølgekravet er å sikre en alternativ atkomst til boligene og barnehagen i Øvre Ilenveg (markert med grønt på kartet nedenfor). Disse har i dag atkomst via en bratt og smal bakke (markert med lilla på kartet nedenfor), som kan by på utfordrende kjøreforhold på vinterstid.



Bildet nedenfor viser bakken som i dag fungerer som atkomst til Øvre Ilenveg (hentet fra Google Street View):



Ved realisering av rekkefølgekravet, kan boligene og barnehagen i Øvre Ilenveg benytte Ilenlia (markert med blått på kartet nedenfor) som alternativ atkomstvei:



Historikken bak reguleringsplanen og rekkefølgekravet er nærmere beskrevet i avslaget (se vedlegg nr. 2)

Den **25.11.2022** mottok kommunen en søknad fra Tronn Abraham Kløcker om dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av veien. Han ønsker at gang- og sykkelveien forbi Ilenlia 23 skal forbli stengt for gjennomkjøringstrafikk. Oppsummert ble søknaden begrunnet med at realisering av rekkefølgekravet vil gi økt trafikkbelastning for beboerne i Ilenlia. Det ble vist til at Ilenlia er en smal og svingete vei med mange parkerte biler, hvor møtende biler må ta i bruk private innkjørsler for å passere hverandre. Det ble også vist til at økt trafikk i Ilenlia vil være problematisk for skolebarn og andre fotgjengere.

I forbindelse med søknadsbehandlingen innhentet byggesaksenheten en veifaglig uttalelse fra kommunens veiavdeling, og det ble i tillegg avholdt en befaring i området. Som følge av kapasitetsmangel og sakens kompleksitet, tok behandlingen av søknaden beklageligvis lang tid. Den **14.08.2025** ble dispensasjonssøknaden avslått. Avslaget ble påklaget av Tronn Abraham Kløcker **02.09.2025**.

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 i fvl. § 32.

Klagen er innsendt og signert av Tronn Abraham Kløcker, som er tiltakshaver i saken. Han har derfor klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd. Kommunedirektøren bemerker at klagen også er signert av 29 andre beboere i Ilenlia, samt 6 beboere i Øvre Ilenveg, under overskriften "Vi som støtter denne klagen og ber om at Ilenlia fortsatt holdes stengt for gjennomkjøring".

Oppsummering av klagerens anførsler

Klageren mener at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Oppsummert viser han til følgende momenter:

- **Ilenlia er uegnet for gjennomkjøring:** Ilenlia er en smal vei uten fortau, og den har krappe svinger og mange parkerte biler. Den er ikke tilrettelagt for toveistrafikk, og flere av inngangsdørene ligger svært nærme veibanen. Tryggheten som oppleves i dag vil forsvinne dersom veien åpnes for gjennomkjøring.
- **Trafikksikkerheten svekkes - særlig for barn:** All erfaring tilsier at gjennomkjøringsveien vil bli benyttet hele året, og ikke bare ved vanskelige kjøreforhold. En åpen gjennomkjøringsvei reduserer barns rett til trygg ferdsel og lek i eget nærmiljø, og det kan ikke forventes at alle bilister kjører aktsomt. Ilenlia vil bli benyttet som skolevei for flere barn når Bølehøgda skole nedlegges og elevene overføres til Buer skole.
- **Vedtaket svekker et etablert bomiljø:** Flere familier har valgt å kjøpe bolig i Ilenlia fordi det er en rolig blindvei. Gjennomkjøring vil svekke bomiljøet. Det oppleves som urettferdig at belastningen legges på 22 husstander i Ilenlia, for å gi enklere atkomst til 7 husstander i Øvre Ilenveg.
- **Manglende helhetlig konsekvensutredning:** Det fremstår som at vedtaket er fattet uten en fullstendig vurdering av konsekvensene for bomiljø, trygghet, parkering og sikkerhet. Så sent som i 2024 godkjente kommunen en betydelig utvidelse av barnehagen i Øvre Ilenveg, uten å vurdere trafikksikkerhet, atkomst eller konsekvenser for omkringliggende veier. Utvidelsen av barnehagen brukes nå som et argument for å åpne Ilenlia for gjennomkjøring.
- **Bred lokal motstand - også i Øvre Ilenveg:** Samtlige beboere i Ilenlia er imot at veien åpnes for gjennomkjøring. Også flere beboere i Øvre Ilenveg er imot.
- **Barnehagens trafikktall og svakt beredskapsargument:** Barnehagen i Øvre Ilenveg har 44 barn og 9 ansatte, noe som potensielt kan gi over 100 bilpasseringer daglig. Barnehagen har vist til beredskapshensyn som argument mot å gi dispensasjon, men dette er et svakt argument, ettersom bommen i Ilenlia kan dyttes opp ved behov.
- **Alternativer finnes:** 1) Bedre vintervedlikehold i Øvre Ilenveg, eller 2) beholde dagens løsning, men tillate manuell åpning av bommen på vinterstid ved spesielle behov.

Se vedlegg nr. 1 for å lese klagen i sin helhet.

1.2 Kommunedirektørens vurdering av klage

Klagesaken gjelder avslag på søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om å opparbeide en gjennomkjøringsvei. Avslaget er begrunnet med at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt.

Nabomerknader

I forbindelse med dispensasjonssøknaden kom det en rekke merknader fra varslede naboer i Ilenlia og Øvre Ilenveg. Merknadene fordeler seg i hovedsak i to ulike synspunkter:

- Merknader med ønske om at veiforbindelsen bygges (mot dispensasjon):
 - Øvre Ilenveg 1A, 1B, 2 (barnehagen), 5 og 6
- Merknader og samtykke til dispensasjon (ønsker at dagens situasjon beholdes):
 - Ilenlia 1, 3, 5, 11, 15, 17, 19A, 19B, Ilenlia borettslag (8 boliger) og sameiet Ilenlia 8-10
 - Øvre Ilenveg 7, 8 og 10

Se vedlegg nr. 4 for å lese nabomerknadene i sin helhet, samt vedlegg nr. 5 for å lese søkers svar på merknadene.

Rettslig utgangspunkt

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 som oftest 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 rekkefølgekravet vesentlig tilsidesatt?

I kommunens avslag ble hensynene bak rekkefølgekravet vurdert slik:

"Rekkefølgekravet om å etablere veiforbindelse mellom Ilenlia og Øvre Ilenveg er etter kommunens vurdering primært begrunnet i trafikksikkerhet. Formålet er å sikre at beboerne i Øvre Ilenveg har en trygg og forsvarlig adkomst vinterstid, da kjøreforholdene opp bakken til boligene kan være krevende.

Bakken er både bratt og smal, med en fjellvegg på den ene siden og en bratt mur med gjerde på den andre. Under befaring ble det observert skader på begge sider, forårsaket av biler som har glidd ut og truffet fjell eller gjerde. Dersom gjerdet skulle gi etter, kan en bil potensielt falle 1–3 meter. I bunnen av bakken ligger det to boliger med innkjørsel, noe som øker risikoen for alvorlige hendelser ved manglende veigrep. På toppen av bakken ligger det en barnehage, hvor det i perioder med glatte veier kan oppstå opphopning av biler i rushtiden, noe som ytterligere forsterker utfordringene".

Kommunedirektøren støtter seg til disse vurderingene, og viser videre til uttalelsen som er innhentet fra kommunens veiavdeling, datert 28.03.2025:

"Øvre Ilenveg er smal og bratt. Det er utfordrende både for renovasjon, vår drift og vedlikehold, og ikke minst for beboere i gata, spesielt på vinterstid. Vi bør ikke legge opp til kjøring på gang- og sykkelveg. Vi mener at vegen som er regulert bør opparbeides, og at det derfor ikke skal gis dispensasjon. Vi ønsker heller å se på om andre veier kan stenges/skiltes med gang- og sykkelveg for å føre trafikken til de veiene som er best egnet for trafikk.

Vet ikke hvilken bredde på veien som er tegnet, men den bør være 4 meter + skulder".

Kommunedirektøren vurderer følgelig at atkomsten til Øvre Ilenveg er lite tilfredstillende slik den er i dag. Det er viktig for trafikksikkerheten og fremkommeligheten å sikre en bedre atkomst.

Klageren har foreslått to alternative måter å forbedre situasjonen på. Han foreslår for det første å bedre vintervedlikeholdet i Øvre Ilenveg, men kommunedirektøren vurderer at dette alene ikke vil være en tilstrekkelig løsning. Selv med jevnlig brøyting og strøing, vil det fortsatt kunne oppstå situasjoner med krevende kjøreforhold og dårlig fremkommelighet i bakken. Klageren foreslår for det andre å tillate manuell åpning av bommen i Ilenlia ved

behov på vinterstid, men kommunedirektøren anser dette som en lite hensiktsmessig løsning, ettersom slik kjøring kan være utfordrende å regulere, samtidig som det er uheldig å tillate kjøring på en gang- og sykkelvei.

Realisering av rekkefølgekravet vil etter kommunedirektørens syn gi en bedre og mer trafiksikker atkomst til Øvre llenveg, og fremstår samlet sett som den mest hensiktsmessige løsningen. Kommunedirektøren mener derfor at hensynene bak rekkefølgekravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det første dispensasjonsvilkåret er følgelig ikke oppfylt, slik kommunedirektøren vurderer saken.

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Dersom utvalget vurderer at det første dispensasjonsvilkåret er oppfylt, må det videre ta stilling til om fordelene ved å gi 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. For å kunne vektlegge sosialmedisinske, personlige eller menneskelige hensyn, må disse hensynene være "helt spesielle", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Årsaken til dette er at eierforhold som regel vil være skiftende, mens kommunen skal styre arealbruken i et langsiktig perspektiv (se SOM-2014-3266).

I kommunens avslag ble fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon vurdert slik:

"Det erkjennes [...] at etablering av veiforbindelsen vil kunne ha negative konsekvenser for llenlia. Veien er smal, uten fortau, og har begrenset plass til snølagring, noe som gjør den krevende vinterstid. Antallet biler per husstand har økt siden reguleringsplanen ble vedtatt, og veien benyttes av mange barn som skolevei. Dette trafikkbildet vil kunne forsterkes når Bølehøgda skole legges ned og elevene overføres til Buer skole. Kommunens veiavdeling har imidlertid opplyst at de vil vurdere mulige løsninger for skolebarna i form av stenging/skilting for gang- og sykkelvei, for å ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter når denne skoleflyttingen trer i kraft.

Disse ulempene må likevel veies opp mot formålet med rekkefølgekravet. I praksis antas det at veiforbindelsen mellom llenlia og Øvre llenveg vil bli benyttet som alternativ adkomst kun på dager med spesielt vanskelige kjøreforhold i bakken til Øvre llenveg. I slike situasjoner fremstår llenlia, til tross for sine begrensninger, som en tryggere løsning. llenlia betjener i dag 22 boenheter, mens 7 boenheter i Øvre llenveg vil ha behov for alternativ adkomst – i tillegg til brukerne av barnehagen. Det er lite sannsynlig at llenlia vil bli brukt som hovedvei under normale kjøreforhold, og trafikkøkningen vil sannsynligvis være begrenset til de dagene bakken i Øvre llenveg er ufremkommelig.

Det tillegges også vekt at de som vil benytte den aktuelle veiforbindelsen er beboere i nærområdet og/eller brukere av barnehagen, og dermed godt kjent med lokale kjøreforhold og veinettets karakter. Det er nærliggende å anta at disse trafikantene vil vise aktsomhet, kjøre forsiktig og ta hensyn til både barn og øvrige myke trafikanter – noe som er særlig viktig på en smal vei som llenlia.

Barnehagen i Øvre llenveg vil også ha stor nytte av veiforbindelsen. Barnehagen har uttrykt behov for alternativ adkomst i beredskapsplanen, for å sikre trygg tilgjengelighet for foreldre, ansatte og nødetater i situasjoner hvor bakken er ufremkommelig. I slike tilfeller er rask tilgang avgjørende, og en sammenkoblet veiforbindelse vil kunne bidra til økt sikkerhet og beredskap.

Kommunens veiavdeling har vurdert at etablering av en fullverdig veiforbindelse vil være en klar forbedring sammenlignet med dagens løsning. Dagens gang- og sykkelvei, som

benyttes av blant annet renovasjonskjøretøy, er smal, dårlig fundamentert og i generelt dårlig forfatning. En vei bygget etter dagens standard, med fire meters bredde, vil gi betydelig bedre forhold for både vedlikehold og fremkommelighet.

Det er videre verdt å bemerke at rekkefølgekravet har vært kjent i lang tid, og at tiltakshaver har hatt anledning til å planlegge for dette. Reguleringsplanen spesifiserer ikke hvem som skal bygge eller bekoste veien, og tiltakshaver står følgelig ikke nødvendigvis alene med denne kostnaden. Uansett skal kommunens vurdering ikke være basert på tiltakshavers personlige eller økonomiske forhold, men på en faglig vurdering av om dispensasjon er forenlig med planens intensjon og lovens krav”.

På bakgrunn av dette ble det vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Kommunedirektøren anerkjenner at en dispensasjon fra rekkefølgekravet kan gi fordeler for bomiljøet i llenlia, men mener samtidig at vedtaket veier disse fordelene opp mot ulempene på en god og korrekt måte. Kommunedirektøren støtter seg derfor til vurderingene og konklusjonen i vedtaket, og kan ikke se at klagen bringer frem nye opplysninger som ikke var kjent for kommunen på vedtakstidspunktet.

“Kan”-vurderingen

Kommunedirektøren mener altså at ingen av de to rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt i saken. Dersom utvalget vurderer det annerledes, må det foreta en vurdering av om dispensasjonsadgangen skal benyttes - den såkalte “kan”-vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd. Her er vurderingstemaet om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon. I motsetning til vurderingen av om de to *rettslige* vilkårene er oppfylt, er “kan”-vurderingen en *skjønnsmessig* vurdering hvor det er adgang til å vektlegge faglige og lokalpolitiske hensyn, så fremt hensynene er saklige.

Anførsel om manglende helhetlig konsekvensutredning

Klageren har stilt spørsmål ved om konsekvensene for bomiljø, trygghet og sikkerhet er tilstrekkelig utredet. Han har vist til at kommunen godkjente en utvidelse av barnehagen i Øvre llenveg i 2024, uten en helhetlig konsekvensutredning.

Det er korrekt at kommunen ga tillatelse til bruksendring av en del av barnehagebygget i 2024. Den aktuelle delen var registrert som forsamlingslokale, men ble i praksis benyttet i forbindelse med barnehagedriften. Bruksendringen innebar derfor kun en formalisering av den faktiske bruken av bygget, og medførte ingen utvidelse av driften.

Kommunedirektøren mener at saken har vært gjenstand for en grundig behandling, og at vedtakets konsekvenser er godt belyst gjennom både søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden, merknader fra naboer, veifaglig uttalelse og befaring i området.

1.3 Kommunedirektørens konklusjon

På bakgrunn av vurderingene ovenfor, kan kommunedirektøren 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 gi dispensasjon, må det utarbeide en begrunnelse som tilfredsstillende kravene i forvaltningsloven § 25. Sivilombudet har oppstilt følgende minstekrav til begrunnelsen for et dispensasjonsvedtak:

“Det må være et grunnleggende krav til begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter pbl. § 19-2 at det fremgår at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene munnet ut i.” (SOM-2011-2812)

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

Forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)

Prop. 169 L (2020-2021)

Reguleringsplan for gnr. 65 bnr. 3 m. fl. BALLESTAD (planID 711), vedtatt 16.08.1995

SOM-2015-3269

SOM-2014-3266

SOM-2011-2812

Vedlegg

1. Klage på vedtak
2. Påklaget vedtak
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknader
5. Søkers svar på nabomerknader