



Vår ref. 25/29470 - 11
Saksbehandler Vegard Fjeld
Dato 19.05.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for teknisk sektor	

Klage på avslag - Gbnr. 121/20 - Siljanvegen - fradeling

Kommunedirektørens innstilling

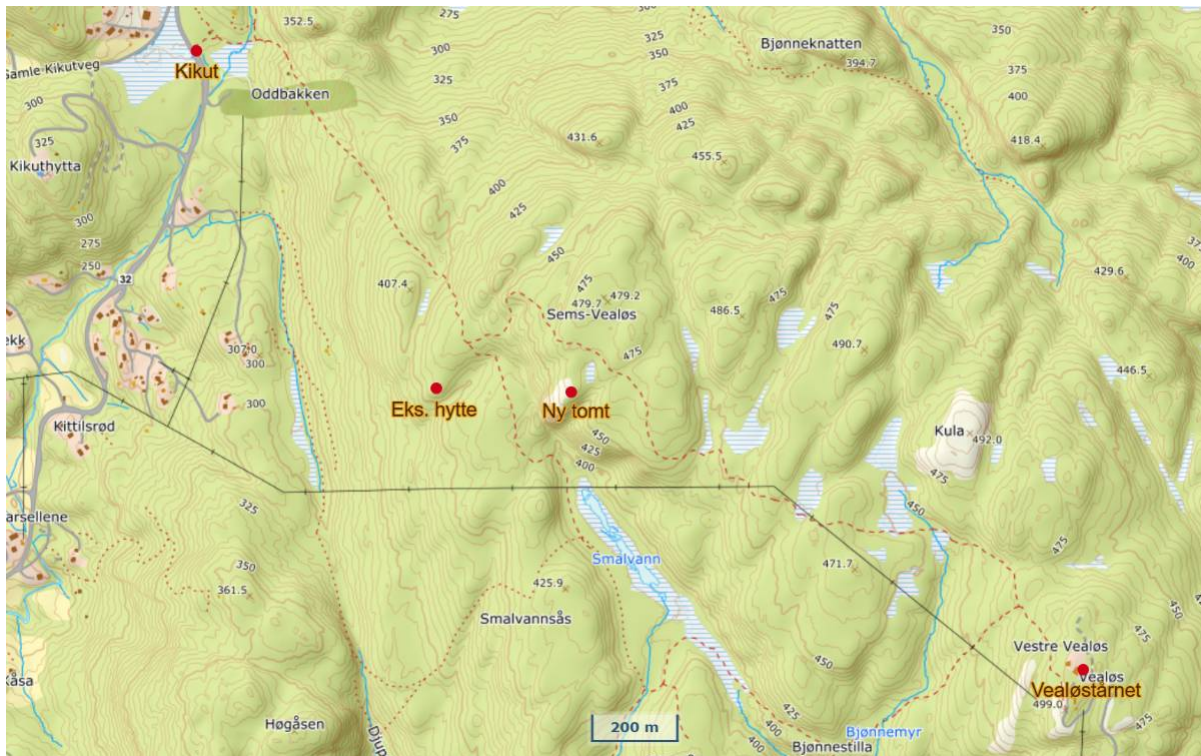
1. Klage fra Rabb Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Andreas Finsrud, datert 17.04.2026, tas ikke til følge. Klagen inneholder ingen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken

- **21.11.2025:** Søknad om tillatelse til fradeling av ny erstatningstomt ble mottatt. Det ble også søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel (vedlegg 3-10).
- **02.12.2025:** Landbrukskontoret gir tillatelse til fradeling etter jordloven (vedlegg 11).
- **17.04.2026:** Søknaden ble avslått etter plan- og bygningsloven, med begrunnelse i at vilkårene i § 19-2 (dispensasjonsvurderingen) ikke er oppfylt (vedlegg 1).
- **17.04.2026:** Kommunen mottok klage på avslaget (vedlegg 2).

Bakgrunnen for søknaden er at grunneier har en eksisterende hyttetomt på eget gårds- og bruksnummer, som ligger direkte under ett av alternativene til den planlagte kraftlinjetraséen mellom Porsgrunn og Tønsberg, som er under utredning av Statnett. Grunneier ønsker derfor å etablere en ny hyttetomt utenfor den mulige traséen, som skal erstatte den eksisterende hyttetomta. Den gamle hyttetomta skal tilbakeføres til skogeiendommen. Se oversiktskart i figur 1.

Søknaden ble avslått, da tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel som viser området som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det ble vurdert at plan- og bygningslovens krav i § 19-2 til å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt.



Figur 1. Oversiktskart med plassering av eksisterende og ny hyttetomt sett i sammenheng med stistart ved Kikut og Vealøstårnet

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 kravene til innhold, jf. fvl. § 32. Klager er tiltakshaver i saken og har dermed klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd.

Oppsummert inneholder klagen følgende:

- Saksbehandlingsfeil. Kommunen har ikke utredet saken tilstrekkelig, jf. fvl. § 17, og har ikke vurdert flere av tiltakshavers sentrale anførsler.
- Feil rettsanvendelse. Kommunen har tillagt Miljødirektoratets friluftskartlegging («svært viktig friluftsområde») avgjørende vekt, til tross for at kartleggingen er et rent kunnskapsgrunnlag og at friluftinteressene ikke er gitt selvstendig rettslig vern i kommuneplanen ut over LNF-formålet.
- Mangelfull interesseavveining. Vesentlige fordeler ved tiltaket er ikke vektlagt, og ulempene er overvurdert.
- Uriktig vektning av statlige/regionale interesser. Kommunen vektlegger «statlige og regionale rammer» uten at noen statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt i saken. Tvert imot har kompetent fagmyndighet (Grenland landbrukskontor) gitt tillatelse etter jordloven.

Se vedlegg nr. 2 for å lese klagen i sin helhet.

1.2 Rettslig utgangspunkt

Dispensasjonsvurderingen

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. En enkeltstående dispensasjon kan isolert sett fremstå som ubetydelig, men kommunen har ansvar for å forvalte arealene i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Dispensasjonsadgangen er derfor en snever unntaksregel, og i henhold til pbl. § 19-2 annet ledd må to 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. "Kan"-vurderingen beror på et forvaltningsskjønn, hvor det kan legges vekt på faglige og lokalpolitiske hensyn, så fremt hensynene er saklige og resultatet ikke medfører usaklig forskjellsbehandling eller grov urimelighet.

Hensynet bak planformålet

Hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel er å ivareta stedbunden næring og bevaring av sammenhengende landbruksområder. I tillegg er hensynene bak formålet å ivareta allmennhetens interesser og natur-, landskaps- og friluftsverdier, samt å hindre uønsket spredt utbygging. Et sentralt hensyn er å bevare sammenhengende og i hovedsak urørte områder, samt å styre fritidsbebyggelse til avsatte byggeområder.

1.3 Kommunedirektørens vurdering av klagen

Saksbehandlingsfeil

Kommunedirektøren vurderer at saken har vært tilstrekkelig opplyst til å treffe vedtak, jf. forvaltningsloven § 17. At enkelte momenter ikke er eksplisitt kommentert i begrunnelsen, innebærer ikke at de ikke er vurdert. Dispensasjonsvurderingen skal i hovedsak bygge på overordnede arealhensyn. Kommunedirektøren kommenterer i det følgende klagers momenter om manglende vurdering.

Jordlovsvedtaket er ikke vektlagt

En fradelingssak i et LNF-område skal behandles etter to ulike lovverk, jordloven og plan- og bygningsloven. Det at tillatelse er gitt etter jordloven betyr ikke nødvendigvis at tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis. Siden tiltaket er avhengig av dispensasjon, må vilkårene for å gi dette være oppfylt. I vurderingen etter plan- og bygningsloven skal det tas hensyn til flere forhold enn landbruks- og skogbrukshensyn, blant annet natur-, landskaps- og friluftsinnteresser samt overordnede arealhensyn.

DNT Skiens positive uttalelse er ikke nevnt

Turistforeningen er ikke en offentlig høringsinstans og er tillagt begrenset vekt i vurderingen. De vurderer sine interesser og foretar ikke en vurdering av overordnede arealhensyn.

Tiltaket samler byggemasse fremfor å spre den

Det påpekes i klagen at tiltakshaver innenfor regelverket kunne satt opp flere mindre byggverk tilknyttet skogsdrift på sin eiendom uten søknad. Han har isteden valgt å søke om én fritidsbolig der kommunen har full styring med plassering, utforming og avbøtende tiltak m.m. Kommunen kan ikke se at dette er en relevant sammenligning, da skogsdrift og fritidsformål er vidt ulike formål og har en helt ulik påvirkning på natur og friluftsliv. En skogskoie til bruk for skogsdrift ville eksempelvis ikke blitt plassert på et utsiktspunkt slik den nye tomte er foreslått.

Tiltakshavers betydelige økonomiske investering er ikke nevnt

Økonomiske ulemper for tiltakshaver anses som et privat forhold og kan ikke tillegges avgjørende vekt i en dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2. Dette er blant annet understreket av Sivilombudet i uttalelse SOM-2015-1370, hvor det fremgår at det

ikke er rettslig adgang til å vektlegge økonomiske konsekvenser for tiltakshaver som begrunnelse for dispensasjon.

Kommunedirektøren har forståelse for at tiltakshaver har foretatt betydelige investeringer, og at situasjonen oppleves krevende. Slike forhold kan likevel ikke være avgjørende, da dispensasjonsvurderingen må baseres på planhensyn og allmenne interesser, og ikke på individuelle økonomiske konsekvenser.

Kraftlinjetraséen er foreløpig uavklart. Dersom traséen senere blir realisert, kan tiltakshaver eventuelt ha krav på erstatning fra utbygger, men dette ligger utenfor kommunens dispensasjonsvurdering.

Netto arealeffekt er ikke vurdert helhetlig

Dispensasjonsvurderingen må knytte seg til det konkrete inngrepet det søkes om, nemlig etablering av ny fritidstomt i et lite berørt område. Selv om arealbruken samlet sett omdisponeres, innebærer tiltaket at nye arealer tas i bruk til fritidsformål i strid med gjeldende arealplan. Dette vurderes å ha selvstendig betydning, uavhengig av tilbakeføringen av eksisterende tomt eller fjerning av eksisterende bygninger andre steder på skogeiendommen. Momenter knyttet til netto arealeffekt kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt.

Tilbud om tinglyst ferdselsrett til kommunen er ikke vurdert

Tilbudet om å tinglyse ferdselsrett vurderes som positivt, og det kan bidra til å styrke allmennhetens tilgang til området. Kommunen legger likevel til grunn at allmennhetens ferdselsrett i utgangspunktet allerede er sikret gjennom allemannsretten. En eventuell tinglyst rett endrer derfor ikke det grunnleggende forholdet at tiltaket innebærer etablering av privat fritidsbebyggelse i et LNF-område. Tiltaket vil fortsatt kunne medføre økt privatisering og påvirkning av opplevelsesverdiene i området. Tilbudet tillegges derfor begrenset vekt i den samlede dispensasjonsvurderingen.

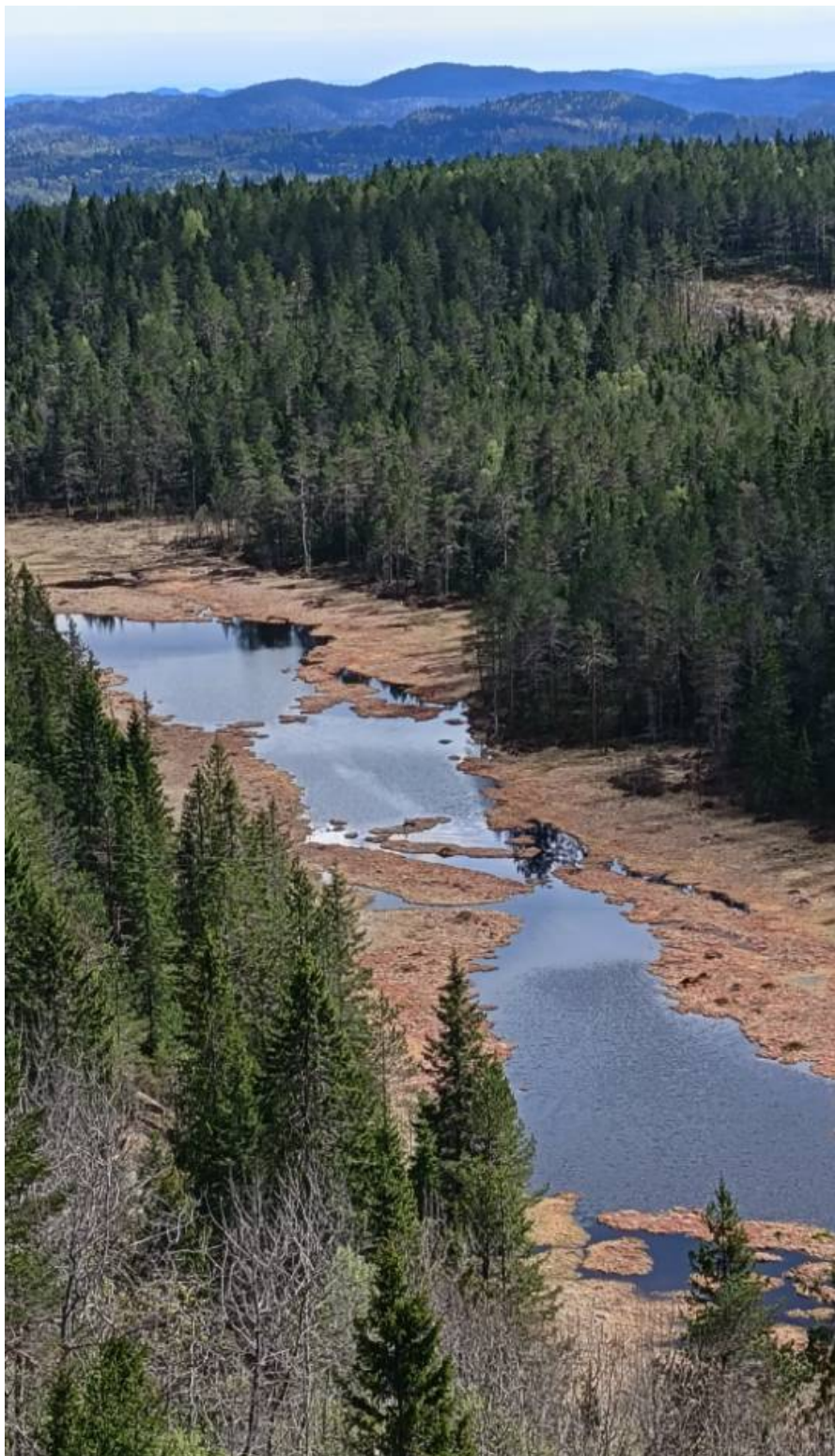
Feil rettsanvendelse

Kommunedirektøren er enig i at friluftskartleggingen ikke er juridisk bindende. Den utgjør imidlertid et relevant kunnskapsgrunnlag som skal inngå i vurderingen av allmenne interesser. At området er registrert som svært viktig friluftsområde, underbygger hensynet til å unngå inngrep i området, og er derfor tillagt vekt i vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Avslaget er ikke kun basert på kartleggingen, men på en samlet vurdering av tiltakets konsekvenser for LNF-området, herunder privatisering og nedbygging av et lite berørt område. Kartleggingen inngår som ett av flere momenter.

Når det gjelder tidligere tillatelse på gbnr. 121/80, bemerkes det at dispensasjonsvurderinger er konkrete og knyttet til den enkelte saken. Opprinnelig tillatelse gjaldt en eksisterende hyttetomt med en eksisterende hytte og tok ikke i bruk nytt areal. Den omsøkte tomte tar beslag i et hittil uberørt område der det ikke er tillatt å etablere hyttetomter, og er i tillegg foreslått på et mer eksponert og attraktivt punkt. Dette berører etter kommunedirektørens vurdering frilufts- og landskapsinteresser i stor grad. Se figur 2 og 3 for bilder tatt fra aktuelt område.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger feil rettsanvendelse.



Figur 2. Utsikt mot sør fra nedsiden av omsøkt tomt. Foto: saksbehandler, mai 2026.

Mangelfull interesseavveining etter pbl § 19-2 annet ledd

Klager mener at interesseavveiningen er mangelfull, og at flere fordeler ved tiltaket ikke er tilstrekkelig vektlagt.

Kraftlinjerisikoen er underkommunisert

Det er korrekt at eksisterende tomt kan bli berørt av fremtidig kraftlinjetrasé.

Kommunedirektøren legger til grunn at dette er et relevant moment. Samtidig er traséen ikke endelig avklart, og det knytter seg derfor betydelig usikkerhet til om eiendommen faktisk vil bli berørt. Klager fremhever at usikkerheten i seg selv utgjør en ulempe og en risiko for

tiltakshaver. Kommunedirektøren har forståelse for dette, men legger til grunn at dispensasjonsvurderingen må bygge på gjeldende planer og avklarte forhold. Dersom uavklarte, fremtidige tiltak skal tillegges avgjørende vekt, vil dette kunne åpne for dispensasjoner på et usikkert grunnlag.

Videre kan en dispensasjon i denne saken bidra til å svekke kommuneplanens styringsfunksjon over tid, ved at LNF-områder gradvis bygges ned gjennom enkeltsaker.

På bakgrunn av dette er hensynet til mulig fremtidig kraftlinjetrasé tillagt begrenset vekt i den samlede vurderingen.

Fordeler som ikke er tilstrekkelig vektlagt

Klager viser til flere fordeler ved tiltaket, blant annet uendret antall fritidsenheter, tilbaketrukket plassering, begrenset størrelse og terrenginngrep, samt fravær av kjørbare veg. Kommunedirektøren er enig i at dette er positive forhold, og at tiltaket isolert sett fremstår som relativt skånsomt. Disse momentene er tatt i betraktning, men vurderes ikke å endre hovedkonklusjonen som er at tiltaket innebærer etablering av ny fritidsbebyggelse i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål.

Ulempene er overvurdert

Når det gjelder ulempene mener klager at disse er overvurdert, særlig knyttet til fragmentering og privatisering. Kommunedirektøren opprettholder at tiltaket vil medføre en privatisering av et areal som i dag inngår i et sammenhengende og lite påvirket LNF-område. Selv om tiltaket er av begrenset omfang, kan det bidra til å påvirke opplevelsesverdiene for allmennheten.

Klager viser til at tiltaket samlet sett kan gi en nøytral eller positiv effekt gjennom tilbakeføring av eksisterende tomt. Kommunedirektøren vurderer at etablering av ny fritidsbebyggelse i et nytt og mer eksponert område har selvstendig betydning, og at dette momentet ikke kan oppveies fullt ut av tilbakeføringen.



Figur 3. Utsikt mot vest fra nedsiden av omsøkt tomt. Foto: saksbehandler, mai 2026.

Når det gjelder presedens, mener klager at saken er særpreget på grunn av kraftlinjesituasjonen. Kommunedirektøren er enig i at saken er særpreget, men legger til grunn at en dispensasjon likevel vil kunne bidra til å svekke planens styringsfunksjon over tid, ved at LNF-områder gradvis tas i bruk gjennom enkeltsaker.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Uriktig vekting av statlige og regionale interesser

Klager anfører at kommunen har lagt til grunn en uriktig vekting av statlige og regionale interesser, da det ikke foreligger negative uttalelser fra slike myndigheter.

Statsforvalteren har ikke gitt uttalelse på grunn av kapasitetshensyn. Det foreligger derfor verken positiv eller negativ uttalelse fra Statsforvalteren, og dette er derfor heller ikke vektlagt i dispensasjonsvurderingen.

Selv om det ikke foreligger uttalelse, fritar ikke dette kommunen fra å foreta en selvstendig vurdering av tiltaket opp mot gjeldende arealplan og de hensyn planen skal ivareta. Kommunen har ansvar for å sikre en helhetlig og langsiktig arealforvaltning, og må i denne sammenheng vurdere tiltakets konsekvenser for allmenne interesser.

Det vises også til at det foreligger tillatelse etter jordloven. Kommunedirektøren vurderer at dette er et relevant moment knyttet til landbruksfaglige hensyn, men at vurderingen etter plan- og bygningsloven omfatter flere hensyn, blant annet natur, landskap og friluftsliv. Jordlovstillatelsen kan derfor ikke være avgjørende i dispensasjonsvurderingen.

Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er lagt til grunn feil vekting av statlige eller regionale interesser.

1.4 Vurdering av krav til atkomst, vann og avløp

Det er i søknaden også søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 27-4 om krav til lovlig atkomst, da den omsøkte tomta ikke er planlagt med kjørbare veg, men kun atkomst via sti/terreng. Det er heller ikke gjort vurderinger etter §§ 27-1 og 27-2 om tilgang på drikkevann og slokkevann, samt sikret bortledning av avløpsvann. Tiltakshaver har opplyst at ny hytte er en lavstandard skogshytte uten vann, avløp, strøm eller annen infrastruktur.

Denne delen av søknaden er ikke realitetsbehandlet, da fradelingen er avslått. Dersom utvalget finner grunnlag for å ta klagen til følge og gi dispensasjon til fradeling, må også kravene etter bestemmelsene om atkomst, vann og avløp vurderes særskilt etter kravene i dispensasjonsbestemmelsen i § 19-2. Saken må da sendes tilbake til administrasjonen for behandling av dette.

1.5 Kommunedirektørens konklusjon

Tiltaket gjelder ikke bare flytting av en eksisterende hytte, men etablering av en ny fritidstomt i et hittil lite berørt LNF-område, nær en mye brukt sti. Plasseringen vil bidra til privatisering, og er i strid med hensynene kommuneplanen skal ivareta. En dispensasjon i denne saken vil kunne bidra til en gradvis nedbygging av LNF-områder og svekke kommuneplanens rolle som styringsverktøy.

Kommunedirektøren har forståelse for tiltakshavers situasjon, særlig knyttet til usikkerhet om fremtidig kraftlinjetrasé. Samtidig er det avgjørende at dispensasjonsvurderinger baseres på gjeldende planer og allmenne hensyn, ikke på individuelle behov eller uavklarte fremtidige forhold.

Klagen fremhever flere forhold som isolert sett er positive. Disse er vurdert, men kan ikke tillegges avgjørende vekt i en samlet vurdering av arealbruk og planhensyn. Selv om det er flere positive og forståelige grunner for at tiltakshaver søker om fradeling til ny hyttetomt, mener kommunedirektøren at disse grunnene ikke er tilstrekkelige til å fravike kommuneplanen og de hensynene den skal ivareta.

Etter vurdering kan kommunedirektøren ikke se at klagen inneholder nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold. Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger anbefales utvalg for teknisk sektor 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 tilfredsstiller 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)

Effekter 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			

Konsekvens for klima

Tiltaket gjelder etablering av én fritidsbolig uten kjørbare adkomst og med begrenset omfang. Klimabelastningen knyttet til helikoptertransport av materialer, bygging og bruk vurderes som liten i et større perspektiv, og har ikke betydning for vurderingen av saken.

Konsekvens for miljø

Tiltaket innebærer at et hittil lite berørt område tas i bruk til privat fritidsformål. Dette medfører inngrep i natur, økt privatisering av et område med verdi for friluftsliv og en oppdeling av et sammenhengende LNF-område. På lengre sikt kan slike enkelttiltak bidra til gradvis nedbygging av LNF-områder, og saken er derfor av prinsipiell betydning.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket har i hovedsak økonomiske konsekvenser for tiltakshaver, noe som normalt ikke kan tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Konsekvens for folkehelse

Området har verdi som et område for rekreasjon og friluftsliv. Tiltaket innebærer økt privatisering og kan redusere opplevelsesverdiene og tilgjengeligheten for allmennheten, selv om det formelt fortsatt er ferdselsrett. På lang sikt kan nedbygging av slike områder ha negativ betydning for allmennhetens bruk av friluftsområdene.

Referanser

Plan- og bygningsloven kapittel 19

Forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32

Kommuneplanens arealplan

Miljødirektoratets naturbase: [Faktaark Vealøs](#)

Informasjon fra Statnett om ny kraftlinjetrasé: [Statnett](#)

Vedlegg

1. Påklaget avslag på dispensasjon
2. Klage på vedtak
3. Søknad om etablering av ny tomt for fritidsbolig
4. Søknad om dispensasjon fra LNF-formål
5. Oppdatert søknad om dispensasjon fra LNF-formål
6. Søknad om dispensasjon fra vegkrav
7. Overordnet situasjonsplan
8. Situasjonsplan 1500
9. Illustrasjon ny hytte

10. Mulig ny kraftlinjetrasé
11. Vedtak etter jordloven
12. Vedtak om tillatelse og dispensasjon for riving og oppføring av ny hytte på opprinnelig plassering
13. Søkers/tiltakshavers vurdering av naturmangfold
14. Brev fra tiltakshaver til Skien Turlag
15. Tilsvare fra Skien Turlag
16. Skissert fremdrift for ny kraftlinje