



Andreas Finsrud
Gamle Kikutveg 163
3719 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
25/29470 - 3

Dato
17.04.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 1028/25

Avslag på dispensasjon - Gbnr. 121/20 - Siljanvegen - fradeling

Søknaden gjelder søknad om fradeling av ny fritidseiendom med egen matrikkelenhet som ligger i et LNFR -område. Tomten erstatter eksisterende fritidseiendom som søkes innlemmet i hovedteigen slik at det ikke blir flere fritidseiendommer.

Bakgrunnen er en varslet mulig kraftlinjetrase fra NVE som skaper usikkerhet ved den opprinnelige plasseringen. Tiltakshaver ønsker derfor en tryggere og mer langsiktig lokalisering av tomten og hytten før den settes opp.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformål LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsbolig. Dispensasjonen avslås med hjemmel i pbl. § 19-2.

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon fra LNRF- formålet i kommuneplan til fradeling av tomt til fritidsbolig avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse: Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å innvilge dispensasjonen fremstår ikke som klart større enn ulempene. Vilåårene for å innvilge dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

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

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Morten Hustvedt
rådgiver

**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



Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Situasjonskart

Tillatelse etter jordloven

Saksopplysninger

Hjemmelshaver: Andreas Finsrud
Rekvirent: Andreas Finsrud
Søknad mottatt dato: 21.11.2025
Situasjonskart mottatt: 21.11.2025
Areal parsell: Ny tomt ca 1000 m² - areal som er søkt innlemmet 990m²

Planstatus

Området er avsatt til LNRF – område i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.05.2023.

Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan/kommuneplan, og krever dispensasjon fra arealformålet og fra kravet til adkomst.

Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Uttalelse fra annen myndighet

Vi har oversendt søknaden til Statsforvalteren for uttalelse.

Statsforvalterens uttalelse:

«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.»

Behandling etter jordloven:

Tillatelse etter jordloven er gitt av Grenland landbrukskontor i vedtak datert 02.12.2025.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Se vedlegg

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. 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 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.

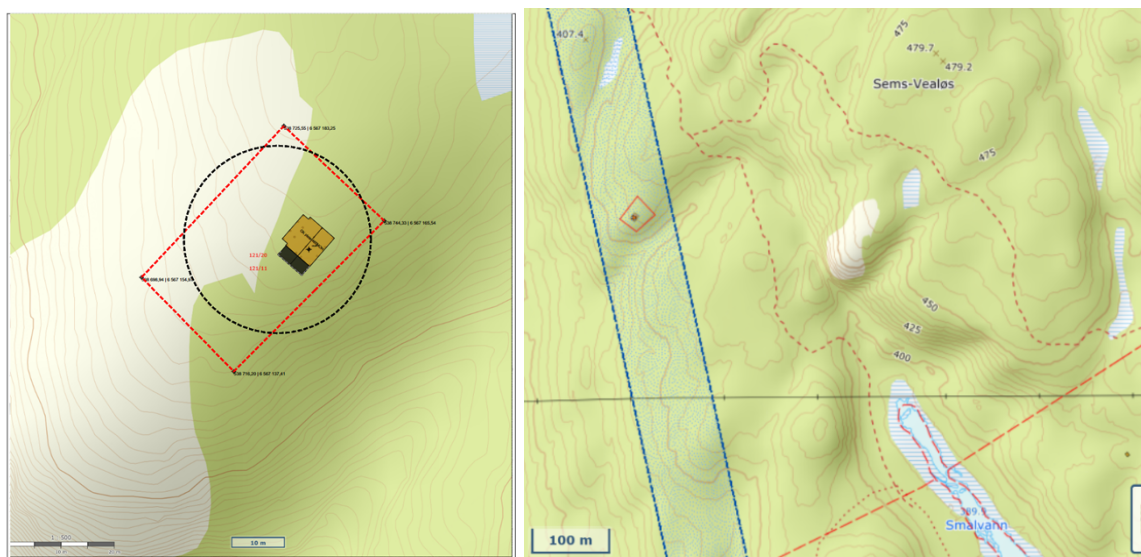
Det følger av forarbeid til bestemmelsen om dispensasjon (pbl § 19-2) at avvik fra gjeldende planer reiser særlige spørsmål, og det skal ikke være kurant å fravike disse. Videre påpekes det at «Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet 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) side 24.

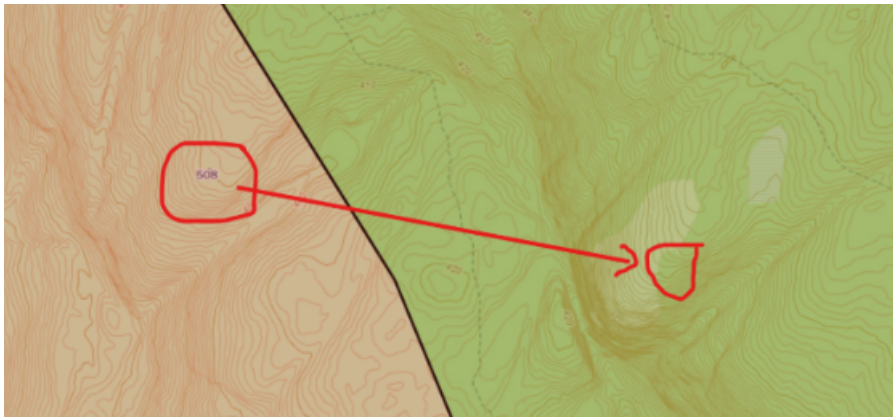
Vurderinger

Det er i denne saken søkt om fradelingen av en mindre tomt på ca. 1 dekar fra gbnr. 121/20, hvor den tidligere godkjente hytten skal oppføres. Den eksisterende hyttetomten med gbnr. 121/80 er søkt innlemmet samtidig i hovednummer 121/20, slik at den ikke blir stående som en selvstendig fritidseiendom. Tiltaket ligger innenfor LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel.

Ny tomt blir i tillegg liggende innenfor et område som er vist som svært viktig friluftsområde. Byggesak vurderer at endret plassering gir uheldig bruk av et naturområde som i hovedsak er uberørt. Tiltaket ligger ca 100 meter fra eksisterende stinett.

På eiendommen gnr. 121, bnr. 80 foreligger det tidligere godkjenning for riving og oppføring av ny fritidsbolig. Etter at tillatelsen ble gitt, har Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) utarbeidet en foreløpig redegjørelse for mulig etablering av en ny kraftlinje, der ett av to foreslåtte trasealternativer vil krysse den godkjente byggeplassen.





Vurdering av om hensynet bak planformålet blir vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak L NRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel er å ivareta stedbunden næring og bevaring av sammenhengende landbruksområder. I tillegg er hensyn bak formålet å ivareta allmennhetens interesser og natur-, landskaps- og friluftsverdier, samt å hindre uønsket spredt utbygging.

LNF-formålet i kommuneplanens arealdel skal sikre at områdene forbeholdes landbruk, natur- og friluftsinnteresser, og hindre spredt utbygging som ikke er nødvendig for stedbunden næring. Et sentralt hensyn er å bevare sammenhengende og i hovedsak urørte områder, samt å styre fritidsbebyggelse til avsatte byggeområder.

Det omsøkte tiltaket gjelder fradeling av tomt til fritidsbolig, og er verken nødvendig for landbruket eller knyttet til gårdens ressursgrunnlag. Tiltaket faller dermed klart utenfor formålet med LNF-arealet. Selv om eksisterende fritidstomt foreslås innlemmet i hovedteigen, innebærer fradelingen at ny, hittil lite berørt natur tas i bruk til privat fritidsformål.

Omsøkt tomt ligger innenfor et område registrert som svært viktig friluftsområde, og etablering av ny tomt vil medføre privatisering og fragmentering av et sammenhengende LNF-område. Tiltaket reduserer områdets verdi for natur- og friluftsmål og bryter med kommunens langsiktige arealstrategi.

En dispensasjon i denne saken vil innebære et prinsipielt avvik fra kommuneplanen og bidra til å svekke planens styringsfunksjon, særlig ved at LNF-områder gradvis tas i bruk gjennom enkeltdispensasjoner. Kommunen finner på dette grunnlag at hensynene bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 om at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt, er dermed ikke oppfylt.

Vurdering av fordeler vs. ulemper

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 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, og i utgangspunktet skal personlige forhold og tiltakshavers personlige fordeler ved dispensasjonen kun unntaksvis tillegges vekt ved denne vurderingen.

Fordeler ved tiltaket

- Tiltaket innebærer ikke etablering av ny fritidsenhet, men en relokalisering av allerede godkjent fritidsbebyggelse.

- Antall fritidseiendommer i området opprettholdes uendret ved at eksisterende tomt innlemmes i hovedteigen.
- Ny tomt lokaliseres utenfor mulig fremtidig kraftlinjetrase, noe som kan redusere risiko for fremtidige arealkonflikter med viktige samfunnsinteresser.
- Tiltaket berører i liten grad dyrka eller dyrkbar jord, og kun i begrenset omfang berører skogareal av lav bonitet.
- Adkomst er foreslått løst uten etablering av kjørbare veg, noe som begrenser fysiske inngrep i terreng og landskap.

Ulemper ved tiltaket

- Fradeling til fritidsformål innenfor LNF-område er i strid med gjeldende arealformål, og innebærer et avvik fra kommunens langsiktige arealstrategi.
- Tiltaket medfører at ny, hittil lite berørt natur tas i bruk, selv om eksisterende fritidstomt innlemmes i hovedteigen. Dette gir en samlet sett mer omfattende arealpåvirkning enn om tidligere godkjent tomt benyttes.
- Tiltaket innebærer en privatisering av areal innenfor et område som er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv, og som er registrert som svært viktig friluftsområde.
- Selv om inngrepet isolert sett er begrenset, bidrar tiltaket til fragmentering av LNF-området, og kan svekke opplevelsesverdier og framtidig bruk.
- En dispensasjon i denne saken kan gi presedensvirkning, og svekke planens funksjon som styringsverktøy dersom tilsvarende søknader innvilges over tid.
- Usikkerheten knyttet til om kraftlinjetrase faktisk blir etablert, gjør at fordelene ved alternativ plassering fremstår mindre tungtveiende i dispensasjonsvurderingen.

Samlet vurdering etter pbl. § 19-2

Etter en konkret og samlet vurdering finner kommunen at tiltaket vil medføre ulemper knyttet til bruken av et urørt LNF-område og hensynet til natur-, landskap- og friluftsinnteresser. Hensynene bak LNF-formålet vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved å tillate fradeling av ny fritidstomt på omsøkt sted. Selv om tiltaket ikke medfører økt antall fritidseiendommer, og konsekvensene for landbruket isolert sett vurderes som små, er ikke dette avgjørende. Det avgjørende er at tiltaket innebærer et nytt inngrep i et område som i kommuneplanen er avsatt til formål hvor fritidsbebyggelse i utgangspunktet ikke er tillatt.

Fordelene ved tiltaket, herunder ønsket om å unngå eventuell fremtidig konflikt med kraftlinjetrase, vurderes ikke å være klart større enn ulempene, særlig sett i lys av at traseen per i dag ikke er endelig avklart.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Adkomst (vegkrav)

Det er søkt om dispensasjon fra krav om adkomst via kjørbare veg til den nye fritidseiendommen i henhold til pbl § 27-4, slik at adkomst kan skje via eksisterende sti/terreng, i medhold av pbl § 19-2.

Dispensasjonen blir ikke behandlet i denne saken da det ikke gir dispensasjon/tillatelse til fradeling.

Konklusjon

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl § 19-2 for omsøkte forhold er ikke oppfylt. Fradelingen er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven samt formål og bestemmelser i gjeldende arealplan, og avslås med bakgrunn i det ovennevnte.

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.