

Rabb Arkitekter AS

Kompanivegen 3, 3733 Skien
stian@rabb.no | tlf. 46 77 31 95

Skien kommune

Byggesak og eiendomsskatt
Postboks 158
3701 Skien

Vår ref: Rabb-Vealøs-121-20-klage **Deres ref:** 25/29470-3 (sak 1028/25)
Skien, 17. april 2026

KLAGE PÅ VEDTAK – AVSLAG PÅ DISPENSASJON**Gbnr. 121/20, Siljanvegen – fradeling av ny fritidseiendom**

På vegne av tiltakshaver **Andreas Finsrud** påklages herved Skien kommunes administrative vedtak av **17.04.2026, sak 1028/25**, om avslag på dispensasjon fra LNRF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsbolig på gbnr. 121/20.

Klagen fremsettes innen klagefristen på tre uker, jf. fvl. § 29.

Påstand

Prinsipalt: **Vedtaket oppheves, og søknad om dispensasjon innvilges.**

Subsidiært: **Vedtaket sendes til Utvalg for Teknisk Sektor (UTS) for ny behandling.**

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, bes saken oversendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) for politisk behandling. Saken reiser prinsipielle spørsmål om vekting av samfunnshensyn mot individuelle konsekvenser av varslede statlige tiltak, som vi mener bør avgjøres av folkevalgte.

Sammendrag av klagegrunnene

Vedtaket påklages på fire selvstendige grunnlag:

- **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 friluftsinnteressene 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 vekting 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.

1. Saksbehandlingsfeil – mangelfull utredning, jf. fvl. § 17

Etter forvaltningsloven § 17 skal forvaltningsorganet påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Vedtaket av 17.04.2026 har imidlertid ikke vurdert flere av de sentrale argumentene som er anført i søknaden.

1.1 Jordlovsvedtaket er ikke vektlagt

Grenland landbrukskontor ga tillatelse til fradeling etter jordloven § 12 ved vedtak av 02.12.2025. Jordloven ivaretar nettopp de kjerne hensynene kommunen anfører som grunnlag for avslag – stedbunden næring, sammenhengende landbruksområder og gårdens ressursgrunnlag. Når kompetent fagmyndighet har konkludert med at disse hensynene ikke er til hinder for fradelingen, må det tillegges betydelig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Vedtaket av 17.04.2026 nevner jordlovsvedtaket kun i saksopplysningene, men tar ikke stilling til dets betydning for vurderingen av om hensynene bak LNF-formålet blir «vesentlig tilsidesatt». Dette er en vesentlig mangel.

1.2 DNT Skiens positive uttalelse er ikke nevnt

Den Norske Turistforening (DNT) Skien – som er det organiserte talerøret for friluftsjnteressene kommunen påberoper seg – har uttalt seg positivt om tiltaket og ser ingen utfordringer med den omsøkte plasseringen. Tiltakshaver har etablert samarbeid med DNT om tilrettelegging av sti på eiendommen.

Når kommunen anfører at tiltaket reduserer områdets verdi for friluftsjformål, er det påfallende at friluftsjnteressenes egen organisasjon har vurdert dette annerledes. DNTs uttalelse er ikke nevnt i vedtaket, og er dermed ikke veid inn i interesseavveiningen.

1.3 Tiltaket samler byggemasse fremfor å spre den

Etter SAK10 § 4-1 bokstav c kan frittliggende byggverk knyttet til skogbruksdrift inntil 15 m² BYA oppføres **uten søknad** og uten dispensasjon. Eiendommen er på flere hundre dekar produktiv skog og tåler flere slike tiltak innenfor regelverket. Tiltakshaver kunne derfor teoretisk ha valgt å løse sitt behov gjennom flere mindre, søknadsfrie bygg spredt på eiendommen.

Et slikt alternativ ville gitt:

- Flere separate inngrep i LNF-området i stedet for ett.
- Større samlet fragmenteringseffekt.
- Begrenset mulighet for kommunen å styre plassering, utforming og landskapstilpasning.
- Ingen nabovarsling, ingen formell saksbehandling og ingen offentlig innsyn.

I stedet har tiltakshaver valgt å samle byggemassen på ett sted, i én ordinær fritidsbolig omsøkt gjennom formell dispensasjonsprosess. Denne tilnærmingen gir kommunen full styring med plassering, utforming, størrelse og avbøtende tiltak. Fra et areal-, landskaps- og friluftsjperspektiv er konsentrert bebyggelse på ett tilbaketrukket punkt klart bedre enn spredt bebyggelse over flere punkter på eiendommen.

Dette illustrerer et paradoks: **avslaget risikerer å presse tiltakshaver mot arealbruk som er mindre gunstig for friluftsjnteressene enn det omsøkte.** Samling av byggemasse gjennom formell søknad er i tråd med grunnleggende prinsipper for god arealforvaltning, og bør tillegges vekt som en selvstendig fordel ved tiltaket.

Kommunen har ikke vurdert denne sammenhengen.

1.4 Tiltakshavers betydelige økonomiske investering er ikke nevnt

På bakgrunn av gyldig byggetillatelse for eiendommen 121/80 har tiltakshaver bestilt og fått produsert hytten – laftekassen er ferdig bygget og klar til montering. Investeringen er betydelig.

Et avslag i denne saken innebærer i realiteten at tiltakshaver må velge mellom to dårlige alternativer: (i) montere hytten på opprinnelig tomt og akseptere risikoen for at den må rives når kraftlinjen kommer, eller (ii) la den ferdige laftekassen stå ubrukt inntil trasévalget er endelig avklart (tidligst 2029). Begge alternativer er samfunnsøkonomisk uheldige og representerer et uforholdsmessig inngrep i tiltakshavers berettigede forventninger basert på den gitte byggetillatelsen.

Dette momentet er ikke hensyntatt i vedtaket.

1.5 Netto arealeffekt er ikke vurdert helhetlig

Vedtaket behandler saken som om den utelukkende gjelder etablering av en ny fritidstomt. Den reelle effekten er imidlertid:

- Eksisterende fritidseiendom gbnr. 121/80 innlemmes i hovedteigen – fritidsformålet slettes på denne tomten.
- Eksisterende låve ved stinngangen tilbys revet – en synlig og nærliggende bygning fjernes.
- Ny tomt plasseres tilbaketrukket, ca. 100 meter fra nærmeste sti, uten kjørbar veg.
- Antallet fritidsenheter i området forblir uendret.

Samlet gir tiltaket en netto reduksjon av synlig bebyggelse og en forbedring av friluftsområdets visuelle og funksjonelle kvaliteter ved stinngangen. Vedtaket har ikke veid denne helheten, men fokuserer ensidig på «ny, hittil lite berørt natur».

1.6 Tilbud om tinglyst ferdselsrett til kommunen er ikke vurdert

Tiltakshaver har tilbudt kommunen tinglyst ferdselsrett langs stien over eiendommen, med Skien kommune som rettighetshaver. Dette gir sterkere rettslig vern for friluftsfærdseien enn allemannsretten alene, og er et konkret og målbart tiltak som styrker – ikke svekker – allmennhetens bruk av området.

Vedtaket tar ikke stilling til dette tilbudet.

2. Feil rettsanvendelse – friluftskartleggingens rettslige status

Kommunen bygger en vesentlig del av begrunnelsen på at omsøkt tomt ligger innenfor et område registrert som «svært viktig friluftsområde» i Miljødirektoratets kartlegging. Kartleggingen tillegges i realiteten en vekt som gjør den utslagsgivende for interesseavveiningen.

2.1 Friluftsimteressene er ikke gitt selvstendig rettslig vern i kommuneplanen

Området er i kommuneplanens arealdel (planID 2021007) avsatt som **LNF-areal**. Friluftsimteressene er ikke gitt selvstendig rettslig vern ut over det som ligger i LNF-formålens generelle friluftshensyn. Naturbase-klassifiseringen «svært viktig friluftsområde» har dermed ikke fått et selvstendig rettslig uttrykk i kommuneplanen, og fremstår i saken som et eksternt kunnskapsgrunnlag – ikke som et bindende plangrep.

Når kommunen likevel bygger avslaget i betydelig grad på denne klassifiseringen, vektet et kunnskapsgrunnlag tyngre enn de formelle rammene som følger av kommuneplanen.

2.2 Friluftskartleggingens rettslige status

Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder etter Miljødirektoratets veileder er et *kunnskapsgrunnlag* for kommunal planlegging og saksbehandling. Miljødirektoratet selv beskriver kartleggingen som «en temakartlegging ... som skal være et kunnskapsgrunnlag for å vurdere friluftslivsinteresser opp mot andre interesser». Klassifiseringen er ikke et juridisk bindende arealformål, hensynssone eller vernevedtak, og den er gjennomført uten å ta hensyn til eierskap og regulering.

Kartleggingen gir altså ingen selvstendig rettslig hindring mot bebyggelse. Den gir informasjon som skal inngå i en konkret helhetsvurdering sammen med andre momenter.

2.3 Kommunens egen praksis bekrefter at klassifiseringen ikke er utslagsgivende

På eiendommen gbnr. 121/80, som ligger innenfor samme klassifiserte friluftsområde i Naturbase, er det tidligere gitt tillatelse til riving og oppføring av ny fritidsbolig. Klassifiseringen har altså ikke vært til hinder for bebyggelse i andre saker i området. Dersom «svært viktig friluftsområde» hadde vært utslagsgivende som selvstendig avslagsgrunn, ville tillatelsen på 121/80 ikke vært gitt.

Når kartleggingen i foreliggende sak brukes som nærmest avgjørende argument for at hensynene bak LNF-formålet blir «vesentlig tilsidesatt», innebærer det en uriktig rettsanvendelse. Klassifiseringen må inngå som ett av flere momenter i en konkret vurdering – ikke fungere som en kategorisk utelukkelsesgrunn. Et kunnskapsgrunnlag uten rettslig bindende virkning kan ikke alene begrunne at et hensyn anses «vesentlig tilsidesatt» etter pbl. § 19-2.

3. Mangelfull interesseavveining etter pbl. § 19-2 annet ledd

Vedtaket konkluderer med at fordelene ved dispensasjonen ikke er klart større enn ulempene. Vi mener vurderingen er mangelfull på flere punkter.

3.1 Kraftlinjerisikoen er underkommunisert

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har varslet mulig etablering av en ny kraftlinje, der ett av to trasealternativer vil krysse den godkjente byggeplassen på 121/80. NVE har opplyst at endelig trasévalg tidligst vil foreligge i 2029.

Vedtaket nedtoner dette med at traseen «per i dag ikke er endelig avklart». Dette er en **feilaktig snuoperasjon av bevisbyrden**. Det er nettopp den varslede, men uavklarte traseen som utgjør den reelle risikoen for tiltakshaver. En forsvarlig tiltakshaver kan ikke oppføre en laftet hytte på en tomt som med opp til 50 % sannsynlighet må rives innen noen år. Usikkerheten er i seg selv den alvorlige ulempen – avklaring først i 2029 innebærer at tiltakshaver må leve med risikoen i minst tre år til.

Proaktiv relokalisering må ikke straffes. Tiltakshaver kunne ha montert laftekassen på opprinnelig tomt umiddelbart under eksisterende tillatelse – dette ville vært enklere og billigere. I stedet har han valgt den ansvarlige veien og søker dialog med kommunen om en langsiktig løsning. Et avslag premierer alternativet som gir størst arealkonflikt med fremtidige samfunnsinteresser.

3.2 Fordeler som ikke er tilstrekkelig vektlagt

Følgende fordeler fremgår ikke eller i begrenset grad av kommunens vurdering, og bør gis sin rettmessige vekt:

- Uendret antall fritidseiendommer – ingen ekspansjon av fritidsbebyggelse i området.

- Netto reduksjon av synlig bebyggelse gjennom tilbud om riving av eksisterende låve ved stiinngangen.
- Tilbaketrukket plassering (ca. 100 m fra nærmeste sti), uten fjernvirkning og i praksis usynlig fra stinettet.
- Beskjeden utnyttelsesgrad: omsøkt hytte er ca. 42 m² BYA, mens kommuneplanen tillater 120 m². Dette er ca. 35 % av tillatt størrelse.
- Ingen kjørbare veg – minimalt fysisk terrenginngrep. Materialer fraktes med helikopter.
- Pilarfundament – reverserbart tiltak med minimal varig påvirkning på grunn og terreng.
- Tinglyst ferdselsrett til kommunen – styrker allmennhetens rettslige posisjon.
- Aktiv støtte fra DNT Skien – friluftinteressenes organiserte talerør.
- Jordlovstillatelse foreligger – fagmyndighetens positive vurdering.
- Berører ikke dyrka eller dyrkbar jord, og kun skogareal av lav bonitet – bekreftet i vedtaket.

3.3 Ulempene er overvurdert

Vedtaket vektlegger særlig «fragmentering» og «privatisering» av LNF-området. Begge argumenter må vurderes konkret:

- **Fragmentering:** Tiltaket er på ca. 990 m², tilbaketrukket og uten kjørbare veg. Samtidig innlemmes eksisterende fritidstomt på ca. 990 m² i hovedteigen. Netto fragmenteringseffekt er derfor tilnærmet nøytral eller positiv.
- **Privatisering:** Tiltakshaver tilbyr tinglyst ferdselsrett som styrker allmennhetens tilgang. Det er vanskelig å hevde privatisering når allmennheten får sterkere rettigheter enn de har i dag.
- **Presedens: Denne saken er særpreget da** en konkret, varslet kraftlinjetrase fra NVE som krysser eksisterende godkjent byggeplass. Denne situasjonen er ikke generaliserbar, og innvilget dispensasjon vil ikke åpne for tilsvarende søknader uten den samme ekstraordinære bakgrunnen.

4. Uriktig vekting av statlige og regionale interesser

Pbl. § 19-2 fjerde ledd bestemmer at kommunen «bør ikke» dispensere når «en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt» om søknaden. **I denne saken foreligger ingen slik negativ uttalelse.**

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har aktivt valgt å ikke uttale seg på grunn av kapasitet. Dette er ikke en negativ uttalelse og utløser ikke bestemmelsens terskel for særlig forsiktighet.

Grenland landbrukskontor – regional myndighet med kompetanse innen nettopp LNF-områdets kjerneformål – har gitt tillatelse etter jordloven. Dette er en positiv vurdering fra berørt regional myndighet.

Kommunens vedtak gir likevel inntrykk av at «statlige og regionale rammer og mål» veier mot tiltaket. Dette er ikke underbygd i saken, og står i motstrid til de faktiske uttalelsene som foreligger.

5. Samlet vurdering

Når de ovennevnte momentene veies inn, mener vi begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt:

Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt:

- Landbrukshensyn er ivaretatt gjennom jordlovsvedtaket.

- Friluftshensyn er ivaretatt gjennom tilbaketrukket plassering, tinglyst ferdselsrett og DNTs positive uttalelse.
- Antallet fritidsenheter i området er uendret.
- Friluftssinteressene er ikke gitt selvstendig rettslig vern i kommuneplanen ut over LNF-formålet. Friluftskartleggingen er kunnskapsgrunnlag, ikke bindende plangrep.

Fordelene er klart større enn ulempene:

- Tiltaket unngår fremtidig arealkonflikt med varslet kraftlinjetrase – en allmenn samfunnsinteresse.
- Styrket allmenn ferdsel gjennom tinglyst rettighet.
- Beskjeden utnyttelse (42 m² mot tillatt 120 m²), reverserbart tiltak.
- Tiltakshavers betydelige investering i allerede produsert laftekasse blir ikke forgjeves.
- Proaktiv og ansvarlig håndtering av en varslet samfunnsinteresse blir premiert – ikke straffet.

6. Anmodning om politisk behandling

Saken reiser prinsipielle spørsmål som etter vår vurdering bør behandles politisk.

7. Avslutning

Vår oppfatning gjennom dialog og møter med byggesaksenheten er at vedtaket vil opprettholdes selv om denne klagen oversendes. Vi ber derfor om at saken oversendes Utvalg for teknisk sektor så raskt som mulig.

Dette da hytten er produsert, betalt og klar for montering. Tømrerlag har avsatt tid og står i fare for å miste annen jobb og inntekter i påvente av en avklaring, Merk herunder logistikk med helikoptertransport som må planlegges i detalj.

Neste møte Utvalg for teknisk sektor er 19Mai 2026 -Vi ber derfor om at saken behandles i dette møte.

Med vennlig hilsen

Stian Skauen Holla

Daglig leder og ansvarlig søker

Rabb Arkitekter AS

Vedlegg:

- Uttalelse fra DNT Skien
- Tillatelse etter jordloven, Grenland landbrukskontor 02.12.2025