

Dispensasjonssøknad NLF



Prosjekt info:

Prosjekt Adresse: 121/20
Postnummer/Kommune: Skien
GBNR:121/20
Gjeldene reguleringsplan: Kommuneplan

Ansvarlig søker:

Rabb Arkitekter AS
Stian Skauen Holla
Kompanivegen3 3733, Skien
TLF: 46773195 Epost: stiansholla@gmail.com

SØKNAD OM FLYTTING AV HYTTE, AREALJUSTERING OG FRDELEING

Gnr/Bnr: 121/80 → foreslått innlemmet i 121/20, samt ny fradelt tomt fra 121/20

Tiltak: Flytting av tømmerhytte, omplassering av tomt og fradeling

Tiltakshaver: Sem Seterskog AS

Ansvarlig søker: RABB Arkitekter AS v/ Stian Holla

Kommune: Skien kommune

Dato: 25.11.2025

Innledning

Denne søknaden gjelder flytting av tidligere godkjent hytteplassering fra gnr. 121/80 til en ny tomt på gnr. 121/20. Bakgrunnen for ønsket om flytting er en varslet mulig kraftlinjetrase fra NVE over området, som skaper usikkerhet knyttet til den opprinnelig godkjente plasseringen. Tiltakshaver ønsker derfor en tryggere og mer langsiktig lokalisering av hytten før den settes opp.

Som del av tiltaket søkes det om:

- at eksisterende tomt gnr. 121/80 innlemmes i hovedteigen 121/20
- at det fradeles en ny tomt fra gnr. 121/20 med tilsvarende størrelse og funksjon
- og at den godkjente hytten oppføres på den nye tomten i stedet for 121/80

Tiltaket innebærer ingen økning i bebyggelsesgrad, bruksintensitet eller hyttestørrelse. Det handler utelukkende om å sikre en trygg, arealmessig riktig og forutsigbar plassering i lys av mulig framtidig infrastruktur.

1. Bakgrunn for søknaden

Tiltakshaver har tidligere fått godkjenning for oppføring av en liten tømmerhytte på gnr. 121/80. Etter varsling fra NVE om en mulig ny kraftlinjetrase i dette området, ønsker tiltakshaver at kommunen vurderer en alternativ

Dispensasjonssøknad NLF



plassering av hytten på gnr. 121/20, der forholdene er bedre både med tanke på sikkerhet, bruksverdi og framtidig forutsigbarhet.

Som del av tiltaket søkes det om følgende arealmessige justeringer:

- **gnr. 121/80 innlemmes i hovedteigen 121/20, og**
- **det fradeles en tilsvarende tomt fra gnr. 121/20, lokalisert der hytten nå foreslås plassert.**

Denne løsningen gjør at tiltakshaver beholder en tomt av tilsvarende størrelse og funksjon, men i en tryggere og mer hensiktsmessig posisjon.

2. Forholdet til LNF-formålet

Begge eiendommene ligger i LNF-område. Formålet med tiltaket er uendret: etablering av en liten, tradisjonell fritidshytte uten vann, avløp og strøm. Den nye tomten som fradeles fra 121/20:

- ligger i AR5-sone *uproduktiv barskog*,
- grenser til *grunnlendt mark og fjell i dagen*,
- innebærer ingen endring av bruksformål, og
- gir en plassering som ikke påvirker driftsskog eller skogressurser.
- Det skal ikke gjøres permanente terrenginngrep for plassering av hytte, denne blir etablert på piler noe som ikke krever sprenging eller store utgravinger på plassen

Tiltaket vurderes som forenlig med LNF-formålet, og fradelingen skjer innenfor det som kommunen normalt kan behandle etter pbl. § 20-1.

3. Terreng og landskapstilpasning

Silhuettvirkning

Den nye tomten på 121/20 ligger lavt i terrenget og inn mot et tydelig terrengbrudd. Hytten vil ikke rage over himmellinjen og vil fremstå godt skjermet av terreng og vegetasjon.

Tilpasning til terreng

Terrenget på ny tomt består av fjell i dagen, lyng og lav vegetasjon. Hytten kan plasseres med minimale terrenginngrep og vil visuelt gli inn i landskapet.

4. Forholdet til stier og allmenn ferdsel

Den nye tomten er bevisst lagt unna etablerte stier og områder for friluftsliv. Dette ivaretar hensynet til:

- allmenn ferdsel
- frilftsinteresser
- privatiseringsvirkninger

Hytten vil være lite synlig fra nærliggende områder der folk ferdes

5. Vurdering etter NVE sine aktsomhetskart

NVE sine aktsomhetskart er gjennomgått for både gnr. 121/80 og den nye tomten på 121/20. Det er **ingen** registrerte naturfarer, herunder:

- skred
- flom
- erosjon
- ustabil grunn

Ny tomt består av fjell i dagen og vurderes som trygt og stabilt.

6. Flyttingen og arealjusteringen som forebyggende og samfunnsøkonomisk riktig tiltak

Tiltakshaver har allerede hytten i produksjon. Dersom hytten oppføres på 121/80 og kraftlinjen senere blir lagt der:

- kan hytten bli gjenstand for **ekspropriasjon**,
- kan den måtte flyttes eller rives,
- eller må linjen justeres med store kostnader som likevel gir nærføring til hytten og reduserer bruksverdien for området.

Ved å flytte tomten og hytten **nå**, før oppføring, unngår man:

- unødvendige framtidige kostnader
- risiko for ekspropriasjon
- konflikt mellom energi-infrastruktur og fritidsbebyggelse

- tap av bruksverdi og kvalitet for eiendommen

Innlemming av 121/80 i 121/20 og fradeling av en tilsvarende tomt er derfor en **helhetlig, ansvarlig og forebyggende løsning**.

7. Naturmangfold – vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7–12

Grunnlaget bygger på:

- Artsdatabanken
- Naturbase
- Kommunekart
- Dokumentet «**Vurdering av naturmangfold – granmeis**»

Granmeis forekommer i området, men kun som en ordinær barskogart, uten særskilt vernestatus.

Oppsummering av vurderingen:

- Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig (§ 8).
- Ingen risiko for skade på naturmangfold (§ 9).
- Tiltaket fører ikke til samlet belastning av betydning (§ 10).
- Terrenginngrepene er små og skånsomme (§ 12).

Tiltaket oppfyller krav i naturmangfoldloven § 7.

8. Samlet vurdering

Tiltaket innebærer:

- flytting av hytten til et tryggere, bedre og mer tilpasset område
- innlemming av gnr. 121/80 i hovedteigen 121/20
- fradeling av en tilsvarende tomt på 121/20
- ingen økning av bebyggelsestrykk eller endring av formål
- minimal visuell påvirkning
- ingen negative konsekvenser for natur, terreng, skogsdrift eller friluftsliv
- en helhetlig og samfunnsøkonomisk fornuftig løsning

Dispensasjonssøknad NLF



9. Konklusjon

1. **Innlemming av gnr. 121/80 i gnr. 121/20**
2. **Fradeling av ny tomt fra 121/20**, som tilsvarer dagens 121/80
3. **Flytting av hytten** til den nye tomten (situasjonsplan vedlagt)

Tiltaket vurderes å være i tråd med LNF-formålet, naturmangfoldloven og god arealforvaltning.

Vedlegg

1. Situasjonsplan – ny tomt
2. Naturmangfoldvurdering – granmeis
3. Tidligere godkjenning (121/80)
4. illustrasjoner som viser silhuett virkningen
5. Dispensasjon PBL§19-2

Vennlig hilsen

Stian Skauen Holla

Stian Skauen Holla
Rabb Arkitekter AS
46773195