

DISPENSASJONSSØKNAD – NLF-AREAL

Oppdatert versjon med avbøtende tiltak og supplerende merknader

Prosjektinformasjon

Eiendom: Gnr. 121/20 og 121/80, Skien kommune
Gjeldende plan: Kommuneplan – LNF-område
Tiltakshaver: Andreas Finsrud / Sem Seterskog AS
Ansvarlig søker: Rabb Arkitekter AS
Kontaktperson: Stian Skauen Holla
Tlf/e-post: 46773195 / Stian@rabb.no
Dato: Mars 2026

Tiltaket gjelder

Tiltak: Flytting av godkjent tømmerhytte
Fra: Gnr. 121/80 (eksisterende godkjent tomt)
Til: Ny fradelt tomt fra gnr. 121/20
Størrelse hytte: 42 m² BYA
Størrelse ny tomt: 990 m²
Standard: Laftehytte uten vann, avløp og strøm
Hjemmel: Pbl. § 19-2, jf. § 11-6

1. Innledning og bakgrunn

Denne søknaden gjelder dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for å tillate fradeling av tomt og oppføring av fritidshytte på gnr. 121/20 i Skien kommune. Søknaden er en oppdatert versjon som erstatter tidligere innsendt dispensasjonssøknad og supplementet til denne, og som nå inkorporerer alle avbøtende tiltak og supplerende merknader.

Tiltakshaver Andreas Finsrud har tidligere fått godkjenning for oppføring av en liten tømmerhytte på gnr. 121/80. Etter at Statnett varslet mulig ny 420 kV kraftlinjetrasé (Bamble–Porsgrunn–Tønsberg) over eiendommen, er den opprinnelig godkjente plasseringen truet. Søknaden om ny plassering på 121/20 er derfor ikke et forsøk på å etablere noe nytt i friluftsområdet, men en nødvendig og proaktiv relokalisering for å realisere en allerede godkjent hytte med tilsvarende kvaliteter. Hytten ble bestilt umiddelbart etter godkjenning og er ferdig produsert og klar for montering. Usikkerheten rundt kraftlinjetraseen gjør at tiltakshaver per i dag ikke kan realisere en investering som allerede er foretatt – noe som understreker behovet for en rask og avklart løsning.

Statnetts fremdriftsplan for kraftlinjen

Statnett har per mars 2026 oppgitt følgende skisserte fremdrift for konsesjonsbehandlingen:

- Søknad om konsesjon: Q1-2027
- Antatt høringsperiode: Q3-2027
- Antatt NVEs vedtak: Q2/Q3-2028
- Antatt klagebehandling ferdig i Energidepartementet: Q3-2029

Den lange prosessen frem mot endelig vedtak om kraftlinjen medfører at tiltakshaver har behov for å avklare situasjonen nå, slik at hytten ikke oppføres på en tomt som i fremtiden kan bli ekspropriert eller i vesentlig konflikt med energinfrastrukturen.

2. Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om følgende:

- Innlemming av eksisterende hyttetomt gnr. 121/80 i hovedteigen gnr. 121/20 (ikke videreføres som selvstendig fritidseiendom)
- Fradeling av ny tomt på ca. 990 m² fra gnr. 121/20 tilsvarende areal som 121/80
- At eksisterende godkjent byggetillatelse for tømmerhytten følger med til den nye tomten på gnr. 121/20

Tiltaket innebærer ingen økning i bebyggelsesgrad, bruksintensitet eller hyttestørrelse. Det søkes om en liten laftehytte på 42 m² BYA – godt under kommuneplanens tillatte ramme på 120 m² BYA. Hytten har ingen tilknytning til vann, avløp eller strøm. Det skal ikke utføres terrenginngrep eller gravearbeider – hytten etableres på pilarfundament og er fullt reversibel. Den nye plasseringen er også hensiktsmessig med tanke på fremtidig skogsdrift. Det er videre mer rasjonelt at det etableres én hytte som dekker både fritids- og driftsformål, enn at grunneier benytter adgangen til å sette opp flere frittstående skogskoier på inntil 15 m² unntatt byggesaksbehandling etter SAK10 § 4-1. Tiltakshaver ønsker ikke å maksimere antall bygg på eiendommen – søknaden er en ansvarlig og moderat løsning som ivaretar både tiltakshavers og naturområdets interesser.

3. 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 gnr. 121/20:

- Ligger i AR5-sone uproduktiv barskog
- Grenser til grunnlendt mark og fjell i dagen
- Innebærer ingen endring av bruksformål
- Gir en plassering som ikke påvirker driftsskog eller skogressurser
- Etableres på pilarer – ingen permanente terrenginngrep, ingen sprenging eller store utgravinger

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

4. Landbrukskontorets vedtak

Grenland Landbrukskontor har i vedtak datert 02.12.2025 (sak 25/28629-2) gitt tillatelse til fradeling av ca. 1 dekar fra landbrukseiendom med gbnr. 121/20, slik det er søkt om. Vedtaket er fattet med hjemmel i jordloven § 12.

Alle tre kriterier er vurdert positivt:

- Hensynet til vern av arealressursene: fradelingen er ubetydelig (ca. 1 dekar av 1 767 dekar totalt) og vil ikke føre til at skogarealet går ut av drift
- Hensynet til driftsmessig god løsning: landbrukseiendommen beholder sitt ressursgrunnlag ved at gnr. 121/80 innlemmes i 121/20
- Ingen drifts- eller miljømessige ulemper: den omsøkte tomten består av skinn fastmark og litt skog av lav bonitet

Landbruksmyndigheten er faginstansen for LNF-områder. Det foreligger altså et positivt vedtak – ikke bare en uttalelse – fra den rette fagmyndigheten.

5. Terreng, landskap og visuell påvirkning

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. Det er ingen fjernvirkning fra området på nedsiden.

Tilpasning til terreng

Terrenget på ny tomt består av fjell i dagen, lyng og lav vegetasjon. Hytten etableres på pilarfundament, noe som betyr at det ikke vil være noen irreversible inngrep i naturen. Monteringstid er 2–4 uker og gir lav belastning på området.

6. Stier, allmenn ferdsel og friluftsinnteresser

Den nye tomten er bevisst lagt unna etablerte stier og områder for friluftsliv. Hytten ligger 100 meter fra nærmeste sti og vil verken være synlig fra eller berøre stinettet.

DNT Skien Turlag (ansvarlig for stien fra Oddebakken til Vealøs over eiendommen) har vurdert søknaden og uttalt at:

- Den nye hytten, på lik linje med den gamle, ikke vil komme i konflikt med løypenettet i området
- De har ingen innsigelse i saken
- De avbøtende tiltakene, herunder tilbudet om tinglyst evigvarende ferdselsrett, vurderes som positive

All frakt av materiell vil skje med helikopter og snøscooter vinterstid – uten å etterlate spor i terrenget. Tiltakshaver ønsker ingen sti etablert til hytten, noe som samsvarer med kommunens egne interesser.

7. Avbøtende tiltak

Tinglyst evigvarende ferdselsrett

Tiltakshaver tilbyr å tingle en permanent ferdselsrett som servitut på eiendommen gnr. 121/20, med Skien kommune som rettighetshaver. Servituten sikrer at stien fra Siljanvegen (Siljanvegen over Gnr/bnr 121/20) aldri kan hindres eller blokkeres, uavhengig av fremtidige eiere.

- Evigvarende og uoppsigelig – følger eiendommen permanent
- Skien kommune som rettighetshaver
- Sterkere vern enn allemannsretten alene
- Tiltakshavers rett til ordinær skogsdrift opprettholdes
- DNT Skien Turlag har uttrykkelig uttalt seg positivt om dette tiltaket

Dette tiltaket ivaretar allmennhetens tilgang til Vealøs-tårnet på en varig og forutsigbar måte, uavhengig av fremtidige eierforhold på eiendommen.

Riving av forfallen låve

Om det viser seg nødvendig eller ønskelig for et positivt vedtak, tilbyr grunneier seg i tillegg å rive/fjerne eksisterende låve (ca. 50 m² bygg) som ligger ved inngangen til stien på eiendommen. Låven:

- Ligger i friluftsområdet, i nærheten av to stier
- Er nærmere stien enn den omsøkte hytten
- Kan oppfattes sjenerende for turgåere
- Utgjør en større visuell belastning enn den planlagte hytten

Regnestykke: 1 struktur rives, 1 hytte bygges. Netto effekt er en forbedring av friluftsoopplevelsen i området – ikke en forverring.

Tiltaket er slik sett ikke en dispensasjon som belaster friluftsinnteressene – det er et tiltak som objektivt sett forbedrer dem.

8. Vurdering etter pbl. § 19-2

a) Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet med LNF-formålet er å verne landbruk, natur og friluftsliv. Tiltaket:

- Innebærer ingen økning av bebyggelsestrykk – kun relokalisering av allerede godkjent hytte
- Har ingen negativ påvirkning på naturmangfold, skogsdrift eller allmenn ferdsel
- Styrker friluftsinteressene gjennom tinglyst ferdselsrett og riving av forfallen låve
- Er godkjent av landbruksmyndigheten under jordloven § 12

b) Fordelene er klart større enn ulempene

Fordeler:

- Proaktiv tilpasning som unngår fremtidige konflikter med energinfrastruktur
- Unngår ekspropriasjon, unødvendige kostnader og tap av bruksverdi
- Tinglyst ferdselsrett – varig sikring av sti til Vealøs-tårnet
- Tilbyr å fjerne en lite vedlikeholdt låve – bedre friluftsopplevelse
- Hytten etableres uten irreversible terrenginngrep (pilarfundament)

Ulemper: Ingen konkrete eller påregnelige ulemper er identifisert for friluftsliv, natur eller landbruk.

c) Tiltaket er ikke frivillig ekspansjon

Søknaden er fremmet som følge av varslet kraftlinjetrasé fra Statnett – ikke som et forsøk på å etablere fritidsbebyggelse i et upåvirket friluftsliv-område. Tiltakshaver har allerede godkjent byggesøknad og hytten er i produksjon.

9. Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående søkes det om:

1. Dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av ny tomt (ca. 990 m²) fra gnr. 121/20
2. Innlemming av gnr. 121/80 i gnr. 121/20, slik at gammel tomt ikke videreføres som selvstendig fritidseiendom
3. At eksisterende godkjent byggetillatelse for tømmerhytten på gnr. 121/80 anses å følge med til den nye tomten på gnr. 121/20

Tiltaket vurderes å være i tråd med pbl. § 19-2, LNF-formålet, naturmangfoldloven og god arealforvaltning.

Vedlegg

- Vedlegg 1: Situasjonsplan – eksisterende og ny tomt (kart, punkt 1 og 2)
- Vedlegg 2: Grenland Landbrukskontor – vedtak om fradeling, sak 25/28629-2 (02.12.2025)
- Vedlegg 3: Statnett – skissert fremdrift 420 kV-ledning Bamble–Porsgrunn–Tønsberg (03.03.2026)
- Vedlegg 4: DNT Skien Turlag – uttalelse (04.03.2026)
- Vedlegg 5: Brev om tinglysning av ferdselsrett til DNT/Skien Turlag (28.02.2026)
- Vedlegg 6: Tidligere godkjenning for hytte på gnr. 121/80
- Vedlegg 7: Illustrasjoner – silhuettvirkning

Skien, mars 2026

Stian Skauen Holla

Rabb Arkitekter AS

Tlf: 46773195 | Stian@rabb.no

På vegne av tiltakshaver Andreas Finsrud