

DISPENSASJONSSØKNAD – VEIKRAV FOR FRITIDSEIENDOM

Dispensasjon fra krav om veitilknytning – pbl. § 27-4, jf. § 19-2

Eiendom: Gnr. 121/20, Skien kommune

Tiltakshaver: Andreas Finsrud, Gamle Kikutveg 161, 3719 Skien

Ansvarlig søker: Rabb Arkitekter AS v/ Stian Skauen Holla

Hjemmel for dispensasjon: Pbl. § 19-2, fra krav i § 27-4

Dato: Mars 2026

1. Innledning

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av fritidshytte på ny tomt fradelt fra gnr. 121/20, søkes det samtidig om dispensasjon fra kravet om at fritidseiendom skal ha tilfredsstillende veiforbindelse til offentlig veg, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

Søknaden er knyttet til relokalisering av en allerede godkjent liten tømmerhytte (42 m² BYA), og hytten vil ikke ha tilknytning til veg, vann eller avløp. Hytten er en lavstandard skogshytte og adkomst er planlagt til fots langs eksisterende sti.

2. Bakgrunn og begrunnelse

Hytten er en lavstandards skogshytte uten infrastruktur

Den omsøkte hytten er en laftekasse/tømmerhytte på 42 m² BYA uten vann, avløp eller strøm. Hytten er en tradisjonell skogshytte med torvtak. Det er verken behov for eller ønske om veitilknytning til hytten.

Adkomst

Adkomst til hytten er planlagt til fots langs eksisterende merket sti (stien fra Oddebakken til Vealøstårnet). Hytten ligger ca. 100 meter fra nærmeste sti inne i skogen. Adkomst til fots er tilstrekkelig og hensiktsmessig for denne typen hytte.

Transport under bygging

All frakt av byggematerialer vil skje med helikopter. Dette innebærer at det ikke er behov for veg verken til bruk eller under bygging – helikopter benyttes til løfting av materialer direkte til tomten. Tiltaket medfører dermed ingen varige spor i terrenget og krever ikke etablering av adkomstveg i noen fase av prosjektet.

Ingen privatiseringseffekt

Tiltakshaver ønsker ikke å etablere noen sti eller veg til hytten, da dette ville privatisere omgivelsene og gå imot tiltakshavers eget ønske om å bevare «det uberørte» preget i området. Det er sammenfallende interesse mellom tiltakshaver og kommunen om at det ikke etableres ny adkomstveg.

3. Vurdering etter pbl. § 19-2

a) Hensynene bak veikravet tilsidesettes ikke vesentlig

Veikravet i pbl. § 27-4 har to formål: å sikre tilfredsstillende adkomst for beboere og brukere, og å ivareta beredskapshensyn – herunder fremkommelighet for rednings- og utrykningskjøretøy. Kommuneplanen stiller tilsvarende krav med begrunnelse i beredskap. Begge hensyn vurderes samlet nedenfor.

Beredskapshensyn

Formålet med beredskapskravet er primært å sikre at redningskjøretøy kan nå frem ved brann, ulykke eller akuttmedisinsk behov. For den omsøkte hytten er situasjonen følgende:

- Hytten er en lavstandards skogshytte uten elektrisk anlegg, ildsted med røykrør er eneste tennkilde – brannrisikoen er lav og sammenlignbar med øvrige skogshytter og seterkoier i LNF-områder
- Hytten har ingen fast bosetting og svært begrenset bruksintensitet
- Eksisterende merket sti (fra Oddebakken til Vealøs) går 100 meter fra tomten og er tilgjengelig til fots og med lett terrengkjøretøy/snøscooter vinterstid
- Redningspersonell vil uansett måtte operere til fots i dette terrenget – veg frem til hytten vil ikke gi meningsfull beredskapsgevinst i praksis
- Tilsvarende situasjon gjelder for en rekke skogshytter, seterkoier og DNT-hytter i norske LNF-områder, der det ikke kreves veitilknytning
- Bruken på en slik lavstandardhytte er lavere en hytte med vei inn og vil gi mindre risiko for branntilløp enn en hytte som har vei inn

Det vurderes at beredskapshensyn ikke tilsesettes vesentlig, da den praktiske beredskapsgevinsten av en veg i dette tilfellet er marginal sett opp mot inngrepet en slik veg ville medføre i friluftsområdet.

Adkomst og brukshensyn

I en situasjon der:

- Hytten er en lavstandard skogshytte uten noen form for infrastruktur
- Adkomst til fots langs merket sti er tilstrekkelig og hensiktsmessig for denne type hytte
- Tiltakshaver aktivt ønsker å unngå etablering av veg/sti

... vurderes det at hensynene bak veikravet ikke tilsesettes vesentlig.

b) Fordelene er klart større enn ulempene

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra veikravet er:

- Ingen ny veg etableres – friluftsliv og naturpreg bevares
- Ingen privatiseringseffekt av omgivelsene
- Helhetsbildet for friluftslivsområdet forbedres (tinglyst ferdselsrett + riving av låve)

Ulempene ved å innvilge dispensasjon er minimale: en lavstandards hytte uten infrastruktur som kun er tilgjengelig til fots representerer ikke en belastning for omgivelsene.

4. Liknende tilfeller og praksis

Det er vanlig praksis i norske kommuner at lavstandards skogshytter og seterkoier i LNF-områder ikke har veiforbindelse, og at dispensasjon fra veikravet innvilges for slike tiltak. Den opprinnelig godkjente plasseringen på gnr. 121/80 (Østmarka) hadde heller ingen veitilknytning.

5. Konklusjon

Det søkes om dispensasjon fra krav om veitilknytning i pbl. § 27-4, jf. § 19-2, for oppføring av fritidshytte på ny tomt fradelt fra gnr. 121/20.

Begrunnelse for dispensasjon er at:

- Hytten er en lavstandards skogshytte uten vann, avløp, strøm eller annen infrastruktur
- Adkomst til fots langs merket sti er tilstrekkelig og hensiktsmessig

- Etablering av veg/sti til hytten er uønsket av tiltakshaver og vil ha negative konsekvenser for friluftslivet
- Hensynene bak veikravet tilsidesettes ikke vesentlig
- Fordelene er klart større enn ulempene

Vilkår som kan knyttes til dispensasjonen:

- Det skal ikke etableres veg eller permanent adkomststi til hytten

Skien, mars 2026

Stian Skauen Holla

Rabb Arkitekter AS

Tlf: 46773195 | Stian@rabb.no

På vegne av tiltakshaver Andreas Finsrud