



RABB84 AS
Stian, Skauen Holla
Kompanivegen 3 3
3733 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
25/15575 - 2

Dato
06.08.2025

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 628/25

Tillatelse og dispensasjon - Gbnr 121/80 - Siljanvegen 508 - rive og oppføring av ny fritidsbolig
Søknaden gjelder riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 21-4.

Det gis dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Morten Hustvedt
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Situasjonskart
Tegninger
Gjennomføringsplan
Dispensasjonssøknad

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:

Rabb84 AS

**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



Tiltakshaver:	SEM SETERSKOG AS
Søknad mottatt dato:	20.06.2025
Situasjonskart sist datert:	20.06.2025
Byggetegninger sist datert:	20.06.2025
Gjennomføringsplan sist datert:	20.06.2025
Bruksareal (BRA):	Hytte som rives 24 m ² - ny hytte 42 m ²
Bebygd areal (BYA):	Ny hytte 63 m ²

Planstatus

Eiendommen ligger i område avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.05.2023. Det er gjeldende forbud mot tiltak etter pbl. i disse områdene, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplan, og krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen. Dispensasjon er gitt i denne saken.

Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl. § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Søknaden begrunnes med følgende: Se vedlegg

Vurdering av tiltakets utforming

Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket dere har søkt om.

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.

Vurderinger

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.

I denne saken er det søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Det er gjeldende forbud mot tiltak etter pbl. i disse områdene, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel

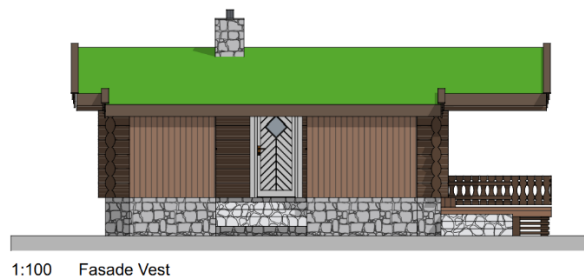
Det er videre to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl § 19-2. Det kreves for det første at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak byggeforbudet i LNFR-område er blant annet å ivareta natur- og landskapsverdier, friluftsinteresser og andre allmenne interesser. Byggeforbudene bidrar i sterk grad til å hindre nye etableringer, og utvidelse/utvikling av eksisterende bebyggelse i nærheten av vassdrag, å ivareta naturmangfold, å ivareta tilgjengelighet for allmenheten og unngå privatisering.

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 243.

Byggesaksenheten kan ikke se at dagens bruk av eiendommen vil endre seg. Det er en eksisterende hytte på eiendommen og ny hytte vil få en bedre toalettløsning som ikke forurenser grunnen slik som den gamle utedoen på eksisterende hytte gjorde. Dette vil være et samfunnsnyttig tiltak. Omsøkte tiltak endrer ikke tilgjengeligheten for allmenheten ved å tillate rivning av hytta og erstatte den med ny hytte. Slik vi kan se medføre ikke dette noen ulemper for allmenheten. Vi kan ikke se at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak LNFR-formålet, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser.

Ny hytte utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket.



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.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som tillater eksisterende hytter inntil 130 m² BYA i LNFR-områder.

Eksisterende hytte som rives er på 24 m² og ny hytte blir på 42 m². Hytta vil etter utbygging bli på 63 m² BYA. Tiltaket vil etter utvidelsen være beskjedent i forhold til maksimumsstørrelsen på tilvarende hytter i LNFR-områder.

Søkers følgebrev/dispensasjonssøknad beskriver situasjonen godt. Kommunen har ingen merknader eller tilføyinger utover det som kommer frem i søknaden om dispensasjon.

Eksisterende hytte er gammel og er lite hensiktsmessig å bygge ut.

Vi mener det er viktig at hytta blir erstattet på eiendommen, både for å sikre fremtidig bruk og at området forskjønnes ved at bygningsmassen blir ny.

Hensikten med ny hytte er å få en hytte som kan fungere i kommende generasjon. Hytta blir fortsatt en beskjeden størrelse som ikke vil virke dominerende, men ha de funksjonene som tiltakshaverne ønsker for å kunne benytte hytta i fremtiden. Det er i samfunnets interesse at flest mulig hytter blir så hensiktsmessige som mulig samt at det vil være samfunnsnyttig å tillate dette tiltaket og blir tatt i bruk og ikke forfaller.

Med bakgrunn i vurderingene mener byggesaksenheten at verken hensynene bak LNFR-formålet, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjonen vil også være klart større enn ulempene.

Generelle opplysninger/forutsetninger

Der ikke annet er oppgitt, har dispensasjonsvedtaket en gyldighet på 3 år fra vedtaksdato. Fristen kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Konklusjon

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunen gir tillatelse til tiltaket i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden.

Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før tiltaket kan settes i gang

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartskisse som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes hos VA-enheten.

Vilkår ved riving

- Ved riving av bygg må vann- og avløpsledningene utkobles på hovedledning som beskrevet under. Arbeidet skal utføres av godkjent rørlegger, og utførende rørlegger skal levere ferdigmelding til VA-enheten i Skien kommune.
Vann: Klammer skal plugges på hovedvannledning.
Avløp: Avløpsledninger (spillvann, overvann og AF-ledning) skal terses på hovedledning.
Eventuelle unntak for avledning av overvann til AF-ledning eller overvannsledning avtales særskilt med VA-enheten.

Krav før tiltaket kan tas i bruk

- Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse, må foreligge. Søknad om ferdigattest må innsendes av ansvarlig søker sammen med sluttdokumentasjon, som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-10.
- I tilfeller der det er krav om avfallsplan og/eller miljøsaneringsbeskrivelse etter TEK17 §§ 9-6 og 9-7 må det sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert, jf. TEK17 § 9-9. Dette må gjøres før vi kan gi ferdigattest.
- Eventuell erklæring om vegrett over privat grunn, samt rettigheter til anlegging og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over privat grunn, må være tinglyst på eiendommen.
- Vi kan ikke gi midlertidig brukstillatelse for tiltaket før godkjent rørleggerfirma har levert skjema "ferdigmelding/innmåling av stikkledninger" til kommunens enhet for vann og avløp.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29.
- Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
- Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

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.