



ADVOKATFIRMAET

Robertsen

Vår ref.:
21734

Ansvarlig advokat:
Pål William Heitmark

Postadresse:
Postboks 6765
Pilestredet Park
N-0130 OSLO

Til Skien kommune
Byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

Sendes per e-post til post@skien.kommune.no

På vegne av Arild Olaf Slåtta
Holmsvegen 76
3690 Hjartdal

Oslo, 11.06.26

Klage over avslag på dispensasjon – gbnr. 228/1/4 – Svanvikvegen 477 – sak 25/24258 – administrativt vedtak sak 454/26

1. Innledning

På vegne av Arild Olaf Slåtta påklages Skien kommunes vedtak av 22. mai 2026 i sak 25/24258, administrativt vedtak sak 454/26. Vedtaket gjelder avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak på gbnr. 228/1/4, Svanvikvegen 477.

Klagen er fremsatt innen klagefristen.

Det bes om at kommunen omgjør vedtaket og innvilger dispensasjon for omsøkt tiltak. Subsidiært bes det om at vedtaket oppheves og at saken behandles på nytt.

Klagen gjelder både kommunens faktiske vurdering, rettsanvendelsen etter plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8, og kommunens begrunnelse. Det anføres særlig at avslaget bygger på en for generell vurdering av strandsonehensynene, uten at kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert hvilke faktiske virkninger det omsøkte, omprosjekterte tiltaket konkret vil ha på denne eiendommen.

Det anføres videre at Statsforvalterens uttalelse er tillagt for stor og for avgjørende vekt, uten at kommunen har foretatt en tilstrekkelig selvstendig vurdering av tiltakets konkrete virkninger. Statsforvalterens uttalelse er et tungtveiende moment, men ikke et rettslig veto.

2. Påstand

Skien kommune bes om å ta klagen til følge og gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter plan- og bygningsloven § 1-8, samt fra kommuneplanens arealformål naturområde, for omsøkt tiltak på gbnr. 228/1/4.

Subsidiært bes vedtaket opphevet og saken sendt tilbake til ny behandling, med en konkret vurdering av tiltakets faktiske virkninger for allmenn ferdsel, landskap, naturmangfold, friluftsliv, privatisering, presedens og fordelene ved tilkobling til offentlig avløp.

Dersom kommunen ikke finner grunnlag for omgjøring, anføres det at vedtaket lider av saksbehandlingsfeil i form av mangelfull utredning og begrunnelse, jf. forvaltningsloven §§ 17, 24, 25 og 41.

3. Sakens bakgrunn og tiltakets faktiske karakter

Eiendommen gjelder en eksisterende fritidsbolig på festetomt i Svanvikvegen 477.

Fritidsboligen er eldre og lovlig etablert. Kommunen har selv lagt til grunn at gjennomgang av historiske flyfoto ikke gir indikasjoner på ulovlig utbygging eller utvidelse, og at eksisterende bygningssituasjon derfor legges til grunn som lovlig.

Tiltaket gjelder ikke oppføring av ny fritidsbolig, ny bruksenhet, ny terrasse, brygge eller annen innretning som etablerer ny bruk i strandsonen. Det gjelder en begrenset ombygging og utvidelse av eksisterende fritidsbolig.

Eksisterende fritidsbolig har BYA på ca. 59 m². Omsøkt tiltak innebærer en økning til ca. 73 m² BYA, altså en økning på ca. 14 m². Tiltaket viderefører dagens bruk som én fritidsbolig. Det medfører ikke endret adkomst, ikke ny eller endret bruk av avkjørsel, ikke ny bruksenhet og ikke redusert avstand til sjø.

Tiltaket er plassert i tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Det er orientert bort fra Volls fjorden og mot nordøst/veisiden. Omsøkt løsning innebærer ikke at bebyggelsen flyttes nærmere sjøen.

Det er videre viktig å presisere at søknaden ikke omfatter endring eller utvidelse av terrasse eller platting. Statsforvalteren ba om avklaring fordi tegningene kunne forstås slik at terrassearealene ble berørt. Dette ble senere avklart, og Statsforvalteren la i sin uttalelse til grunn at endring av terrasse ikke er del av søknaden. Eventuelle vurderinger av økt terrasseareal, platting eller annet ikke-målbart uteareal er derfor ikke relevante for den søknaden som nå skal vurderes.

4. Tiltaket er omprosjektert og tilpasset kommunens innvendinger

Det må tillegges vekt at tiltakshaver etter dialogen med kommunen har frafalt det opprinnelige planutkastet, herunder løsningen med heving av tak og et mer omfattende endret bygningsuttrykk. Det omsøkte tiltaket er omprosjektert til en løsning som i større grad viderefører hyttens opprinnelige karakter og bygningsmessige uttrykk.

Dette viser at tiltakshaver ikke søker en maksimal utnyttelse av eiendommen, men en begrenset og tilpasset oppgradering av en eksisterende fritidsbolig. Omprosjekteringen er gjort nettopp for å redusere de forholdene kommunen tidligere har vært opptatt av, herunder fotavtrykk, visuell virkning og tiltakets samlede preg.

Kommunens og Statsforvalterens vurdering synes likevel i for liten grad å ta hensyn til at søknaden som nå foreligger, er et revidert og nedskalert tiltak. Avslaget gir inntrykk av at enhver utvidelse i strandsonen anses uakseptabel, uavhengig av om tiltaket faktisk er tilpasset eksisterende bebyggelse, orientert bort fra sjøen og uten innvirkning på allmenn ferdsel.

5. Rettslig utgangspunkt

Klager bestrider ikke at eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og at tiltaket krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8. Klager bestrider heller ikke at dispensasjonspraksis i strandsonen skal være restriktiv.

Det avgjørende etter plan- og bygningsloven § 19-2 er likevel ikke om tiltaket ligger i strandsonen alene. Kommunen må vurdere om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Dersom dette vilkåret er oppfylt, må kommunen deretter vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Begge vilkårene krever en konkret vurdering. Generelle henvisninger til strandsonevern, bit-for-bit-nedbygging, privatisering og presedens kan være relevante, men de kan ikke erstatte en vurdering av tiltakets faktiske virkninger på den konkrete eiendommen.

6. Kommunens bruk av HR-2026-730-A

Kommunen synes å legge stor vekt på Høyesteretts avgjørelse HR-2026-730-A. Klager bestrider ikke at avgjørelsen gir uttrykk for en streng dispensasjonspraksis i strandsonen, og at hensynene bak pbl. § 1-8 skal tillegges betydelig vekt. Dommen kan imidlertid ikke forstås slik at enhver mindre utvidelse eller ombygging av eksisterende lovlig fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet automatisk må avslås. Også etter HR-2026-730-A må det foretas en konkret vurdering etter pbl. § 19-2 av tiltakets faktiske virkninger.

Saken for Høyesterett gjaldt etablering av en ny privat adkomstbrygge, altså et tiltak med direkte tilknytning til sjøarealet og de allmenne interessene i strandsonen. Foreliggende sak gjelder derimot en begrenset ombygging og utvidelse av en eksisterende lovlig fritidsbolig. Tiltaket etablerer ikke ny brygge, ny terrasse, ny platting eller ny bruksenhet, og det flytter ikke bebyggelsen nærmere sjøen. Det er heller ikke påvist at tiltaket vil hindre allmenn ferdsel eller berøre sjøarealet.

Dersom kommunen bruker HR-2026-730-A som grunnlag for en generell avskjæring av dispensasjon i alle saker om eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen, bygger vedtaket på en for vidtrekkende forståelse av dommen.

HR-2026-730-A skjerper kravene til begrunnelse og konkret vurdering i strandsonesaker. Dommen fritar imidlertid ikke kommunen fra å vurdere de konkrete momentene i saken, herunder at tiltaket er omprosjektert, at opprinnelig løsning med mer omfattende takendring er frafalt, at tiltaket ligger nærmere hyttens opprinnelige uttrykk, at avstanden til sjø ikke endres, at terrasse og platting ikke inngår i søknaden, og at tiltaket muliggjør tilkobling til offentlig avløp.

7. Kommunens vedtak bygger på en for generell vurdering

Kommunens vedtak bygger i stor grad på generelle betraktninger om strandsonevernet. Det er vist til fare for privatisering, nedbygging, presedens og kumulative virkninger. Dette er

relevante hensyn, men kommunen har ikke i tilstrekkelig grad vist hvordan akkurat dette tiltaket konkret vil ramme de hensynene plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta.

Det er ikke dokumentert at tiltaket vil redusere allmennhetens ferdsel langs sjøen. Det er ikke dokumentert at tiltaket vil medføre økt privatisering av arealer som i dag er tilgjengelige for allmennheten. Det er ikke dokumentert at tiltaket vil medføre skade på konkrete naturverdier. Det er heller ikke påvist at tiltaket vil gi vesentlig økt visuell eksponering mot fjorden.

Tiltaket gjelder en begrenset utvidelse av en eksisterende fritidsbolig. Det etableres ikke ny bebyggelse i et ubebygget område. Det etableres ikke ny fritidsbolig. Det etableres ikke ny terrasse, platting, brygge eller annen privatiserende innretning. Avstanden til sjøen endres ikke. Tiltaket innebærer heller ikke endret bruk eller økt antall bruksenheter.

Når kommunen likevel konkluderer med at tiltaket vil innebære uheldig nedbygging og privatisering, krever dette en mer konkret begrunnelse enn det som fremgår av vedtaket.

8. Statsforvalterens uttalelse er ikke et veto

Statsforvalterens uttalelse er et relevant og tungtveiende moment i saken. Den er likevel ikke et rettslig veto. Kommunen har fortsatt en selvstendig plikt til å foreta en konkret vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen ikke bør gi dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt. Bestemmelsen innebærer imidlertid ikke at kommunen er avskåret fra å gi dispensasjon. Kommunen må vurdere uttalelsen opp mot sakens faktiske forhold og øvrige relevante hensyn.

I denne saken synes Statsforvalterens vurdering å bygge på en nokså generell tilnærming til fritidsboliger i strandsonen. Statsforvalteren viser til at enhver utvidelse kan bidra til privatisering og nedbygging, og viser særlig til at arealøkningen på ca. 14 m² overstiger Statsforvalterens praksis for mindre utvidelser på 6–8 m² i forbindelse med etablering av bad og tilkobling til godkjent VA.

Etter klagers syn er dette en for rigid tilnærming. En intern eller forvaltningsmessig praksis om 6–8 m² kan være veiledende, men den er ikke en lovfestet arealgrense. Det avgjørende etter loven er om det konkrete tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak § 1-8, og om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Spørsmålet er derfor ikke om tiltaket isolert sett overstiger 6–8 m², men om en samlet utvidelse på ca. 14 m², med den konkrete plasseringen og utformingen som her er valgt, faktisk medfører vesentlig skade for strandsonehensynene. Det er etter klagers syn ikke godtgjort.

9. Kommunens egne tidligere vurderinger underbygger at avslaget er for skjematisk

Kommunens tidligere vurderinger underbygger at avslaget bygger på en for skjematisk vurdering. I kommunens brev av 24. mars 2025 ble det opplyst at det ikke er satt noen grense for hvor store hyttene i det aktuelle området kan være. Kommunen presiserte riktignok at nye byggetiltak i utgangspunktet ikke er tillatt, og at omfanget av utvidelsen kan ha betydning i dispensasjonsvurderingen. Nettopp dette viser imidlertid at det ikke gjelder noen fast

arealgrense, og at vurderingen må foretas konkret. Dette er vanskelig å forene med en vurdering hvor Statsforvalterens praksis om 6–8 m² i realiteten behandles som en avgjørende terskel mot det omsøkte tiltaket på ca. 14 m².

Dette understøttes ytterligere av kommunens egen oversendelse til Statsforvalteren.

Kommunen var der positiv til alternativ 1 og beskrev dette som et mer tilpasset tiltak.

Kommunen la til grunn at løsningen i større grad viderefører eksisterende bygningsstruktur ved å opprettholde dagens todelte planløsning samt eksisterende bredde og høyde, og at tiltaket innebærer en begrenset utvidelse orientert bort fra Volls fjorden. Kommunen vurderte også at tiltakets plassering og orientering bort fra fjorden, samt den begrensede utvidelsen innenfor eksisterende bygningsbredde, bidrar til redusert påvirkning på området. Videre ble det lagt til grunn at allmennhetens tilgang til området ikke vil bli vesentlig redusert, og at tilkobling til offentlig vann- og avløpsløsning er positivt for allmenne interesser.

Disse vurderingene er sentrale for dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2. Kommunen hadde allerede foretatt en konkret vurdering av alternativ 1 som trakk i retning av at tiltaket var begrenset, tilpasset og uten vesentlig negativ virkning for de hensyn § 1-8 skal ivareta. Når kommunen senere avslår søknaden, etter Statsforvalterens negative uttalelse, må kommunen forklare hvorfor dens egne tidligere konkrete vurderinger ikke lenger kan tillegges avgjørende eller vesentlig vekt. En ren tilslutning til Statsforvalterens mer generelle strandsonevurdering er ikke tilstrekkelig.

Dette må også ses i lys av lovens forutsetning om kommunens selvstendige dispensasjonsvurdering. Selv om kommunen etter pbl. § 19-2 bør være tilbakeholden med å dispensere når berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt, innebærer ikke dette et veto. Kommunen må fortsatt foreta en selvstendig vurdering av de konkrete faktiske forholdene i saken. Her er kommunens egne tidligere vurderinger et tungt moment, fordi de bygger på nettopp en konkret vurdering av tiltakets plassering, utforming, omfang og virkninger.

10. Telemark fylkeskommunes dispensasjon fra byggegrensen mot fv. 356

Det må også tillegges en viss vekt at Telemark fylkeskommune den 19. desember 2025 innvilget dispensasjon fra byggegrensen mot fv. 356 for det samme tiltaket. Fylkeskommunens vurdering er riktignok foretatt etter veglova, og er ikke avgjørende for dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2, jf. § 1-8. Vedtaket er likevel et relevant faktisk moment.

Vedtaket viser at et annet offentlig organ har vurdert tiltakets konkrete plassering og omfang uten å finne at tiltaket er til hinder for de offentlige hensynene fylkeskommunen skal ivareta. Det er blant annet stilt vilkår om at tiltaket skal være i samsvar med situasjonsplan, at avstand til senterlinjen på fv. 356 skal være minst 26,5 meter, at tilstrekkelig snuareal på egen eiendom skal ivaretas, og at tiltaket ikke skal brukes til annet formål enn det dispensasjonen gjelder.

Dette avgjør ikke vurderingen etter pbl. § 1-8, men det underbygger at tiltaket er begrenset, stedstilpasset og uten påviste negative virkninger for øvrige offentlige areal- og infrastrukturhensyn. Når tiltakets plassering og omfang er akseptert av vegmyndigheten,

skjerpes etter klagers syn kravet til at kommunen konkretiserer hvilke strandsonehensyn som likevel rammes vesentlig. Det er ikke tilstrekkelig å vise generelt til nedbygging, privatisering eller presedens uten å påvise hvordan dette konkrete tilbygget faktisk påvirker allmenn ferdsel, landskap, naturmangfold eller friluftsliv.

11. Allmennhetens ferdsel og opphold blir ikke vesentlig berørt

Et sentralt hensyn bak pbl. § 1-8 er å sikre allmennhetens tilgang til sjøen og strandsonen. Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at omsøkt tiltak vil svekke dette hensynet.

Tiltaket er knyttet til eksisterende fritidsbolig og eksisterende bygningsstruktur. Det ligger ikke som et nytt tiltak mellom hytten og sjøen. Det flytter ikke bebyggelsen nærmere sjøen. Det etablerer ikke terrasse, platting, brygge eller andre tiltak som kan gi økt privat preg i strandsonen. Det er heller ikke vist til at allmennheten i dag bruker arealet der tilbygget skal plasseres, eller at tiltaket vil stenge eller vanskeliggjøre ferdsel.

Kommunens konklusjon om privatisering fremstår derfor som for generell. En viss økning av bygningsarealet kan ikke automatisk sidestilles med vesentlig tilsidesettelse av allmennhetens interesser. Det må kreves en konkret påvisning av hvilke allmenne interesser som faktisk rammes. En slik påvisning foreligger ikke.

12. Landskap og visuelle virkninger er ikke tilstrekkelig konkret vurdert

Statsforvalteren og kommunen legger til grunn at tiltaket vil forsterke det bygningsmessige preget i strandsonen. Klager er enig i at visuelle virkninger er et relevant hensyn. Det er likevel ikke tilstrekkelig konkret vurdert hvilken visuell virkning det reviderte tiltaket faktisk har.

Tiltaket er omprosjektert og tilpasset hyttens opprinnelige uttrykk. Det opprinnelige planutkastet med heving av tak og et mer omfattende endret uttrykk er frafalt. Den løsningen som nå vurderes, ligger nærmere eksisterende bebyggelse og viderefører i større grad hyttens karakter.

Tiltaket er også orientert bort fra fjorden. Det innebærer ikke etablering av en ny bygningskropp i strandsonen, men en begrenset tilpasning av en eksisterende fritidsbolig. Eiendommen ligger i et område som allerede har etablert fritidsbruk og eksisterende bebyggelse. Det er derfor ikke tale om inngrep i et urørt landskapsrom.

Kommunen har tidligere, i oversendelsen til Statsforvalteren, vurdert at tiltaket i hovedsak skjer innenfor eksisterende bygningsstruktur og i et område som allerede er påvirket av eksisterende bebyggelse. Dette er et sentralt moment som i for liten grad synes reflektert i avslaget.

13. Naturmangfold og miljøhensyn taler ikke mot dispensasjon

Kommunen har i sin tidligere oversendelse til Statsforvalteren vurdert at tiltaket i hovedsak skjer innenfor eksisterende bygningsstruktur og i et allerede påvirket område. Kommunen har også vurdert at tiltaket ikke vil medføre vesentlig forringelse av naturmangfoldet.

Det er ikke vist til konkrete naturverdier på selve tiltaksarealet som vil bli ødelagt eller vesentlig svekket. Det er heller ikke vist til konkrete artsforekomster eller naturtyper som tilsier at det aktuelle tilbygget ikke kan tillates.

Tilkobling til offentlig avløp er dessuten en reell miljømessig fordel. Fritidsboligen har i dag en enklere sanitærløsning. Tiltaket legger til rette for en mer varig, hygienisk og miljømessig forsvarlig løsning gjennom tilkobling til kommunalt avløp. Dette er ikke bare et privat komfortmoment, men et tiltak som reduserer risiko for uheldige utslipp og bidrar til bedre miljøstandard i et område nær sjø.

Statsforvalteren anerkjenner at etablering av godkjent VA-løsning kan være et relevant positivt moment, men tillegger dette begrenset vekt fordi tiltaket overstiger Statsforvalterens praksis for mindre utvidelser. Etter klagers syn undervurderer dette den konkrete miljøgevinsten ved tiltaket.

14. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved tiltaket er betydelige. Tiltaket muliggjør en nødvendig og hensiktsmessig oppgradering av en eldre, lovlig etablert fritidsbolig. Det gir bedre sanitærstandard og tilrettelegger for tilkobling til offentlig avløp. Det gir en mer funksjonell planløsning og utbedrer eksisterende bygningsmessige svakheter. Det viderefører eksisterende bruk og etablerer ikke ny bruksenhet eller ny fritidsbolig.

Tiltaket er begrenset i omfang. Arealøkningen er ca. 14 m². Det er tale om en utvidelse av en eksisterende bygningsmasse, ikke ny bebyggelse i ubebygget strandsone. Tiltaket er orientert bort fra sjøen og endrer ikke avstanden til sjø. Det omfatter ikke terrasse, platting, brygge eller annen privatiserende innretning. Det er heller ikke fremsatt nabomerknader.

Ulempene er etter klagers syn begrensede og i hovedsak generelt begrunnet. Det er ikke konkret påvist vesentlig skade for allmenn ferdsel, landskap, naturmangfold eller friluftsliv.

Etter en samlet vurdering er vilkårene i pbl. § 19-2 oppfylt. Hensynene bak pbl. § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

15. Presedenshensynet kan ikke alene begrunne avslag

Kommunen og Statsforvalteren viser til presedens og fare for bit-for-bit-nedbygging. Dette er relevante hensyn i strandsonesaker. De kan likevel ikke alene begrunne avslag uten en konkret vurdering av det aktuelle tiltaket.

Klagers syn er ikke at det generelt bør åpnes for utvidelser av fritidsboliger i strandsonen. Denne saken gjelder et konkret og avgrenset tiltak med særlige forhold: eksisterende lovlig fritidsbolig, begrenset arealøkning, ingen ny bruksenhet, ingen terrasse eller platting, ingen redusert avstand til sjø, orientering bort fra sjøen, omprosjektering til en løsning nærmere hyttens opprinnelige uttrykk og miljømessig forbedring gjennom tilkobling til offentlig avløp.

Eventuell presedensrisiko kan dessuten motvirkes gjennom vilkår. Kommunen kan for eksempel sette vilkår om at dispensasjonen kun gjelder omsøkt tiltak, at det ikke tillates terrasse, platting eller andre utvidelser uten ny søknad og dispensasjon, at fritidsboligen fortsatt

bare kan benyttes som én fritidsbolig, at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig, og at tilkobling til offentlig avløp skal gjennomføres som del av tiltaket.

Presedenshensynet kan derfor ivaretas uten at søknaden avslås.

16. Kommunen har lagt til grunn feil eller ufullstendig faktum om dispensasjon fra arealformålet

Kommunens vedtak legger til grunn at det ikke er søkt om dispensasjon fra arealformålet naturområde. Dette er ikke korrekt slik klager forstår søknadsdokumentene. Det fremgår av søknaden/følgerevet at tiltaket krever dispensasjon både fra arealformålet i kommuneplanen og fra byggeforbudet mot sjø.

Kommunen var også kjent med dette, og har selv i tidligere korrespondanse lagt til grunn at tiltaket krever begge dispensasjoner. Når kommunen i vedtaket likevel legger til grunn at det ikke er søkt om dispensasjon fra arealformålet, bygger vedtaket på en faktisk uklarhet.

Dersom kommunen mener at dispensasjonssøknaden fra arealformålet ikke var tilstrekkelig uttrykkelig eller begrunnet, skulle dette vært etterspurt eller avklart. Det er uheldig at kommunen i stedet konstaterer at det ikke er søkt om slik dispensasjon, samtidig som kommunen ikke behandler spørsmålet fordi søknaden etter § 1-8 uansett avslås.

Klagen må uansett forstås som en uttrykkelig søknad og klage også knyttet til dispensasjon fra arealformålet naturområde.

17. Subsidiært: vedtaket lider av mangelfull utredning og begrunnelse

Subsidiært anføres det at vedtaket lider av saksbehandlingsfeil i form av mangelfull utredning og begrunnelse, jf. forvaltningsloven §§ 17, 24, 25 og 41. Kommunen har plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. fvl. § 17. Videre skal enkeltvedtak begrunnes, og begrunnelsen skal vise til de faktiske forhold og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved skjønnsutøvelsen, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Det uforklarte spriket mellom kommunens oversendelse til Statsforvalteren og det endelige avslaget utgjør en selvstendig begrunnelsesmangel. Kommunens oversendelse viser at kommunen på et tidligere stadium vurderte alternativ 1 som tilpasset eksisterende bygningsstruktur, med begrenset påvirkning, uten vesentlig reduksjon av allmennhetens tilgang og med positive allmenne virkninger gjennom VA-tilkobling.

Når kommunen i det endelige vedtaket kommer til motsatt resultat, uten en konkret drøftelse av hvorfor disse momentene ikke lenger er utslagsgivende, er vedtaket mangelfullt begrunnet, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Dette er særlig problematisk fordi dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2 forutsetter en konkret vurdering av tiltakets faktiske virkninger. Når kommunen selv tidligere har fremhevet forhold som taler for at tiltaket er begrenset og tilpasset eksisterende situasjon, må kommunen forklare hvorfor disse momentene likevel ikke er tilstrekkelige til å hindre vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak pbl. § 1-8, eller hvorfor ulempene likevel anses større enn fordelene.

Mangelen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Dersom kommunen hadde foretatt en mer konkret vurdering av tiltakets omprosjektering, plassering, orientering bort fra sjøen, manglende terrasse- og plattingstiltak, uendrede avstand til sjø, manglende påviste virkninger for allmenn ferdsel og fordelene ved tilkobling til offentlig avløp, kunne resultatet blitt et annet. Vedtaket må derfor omgjøres, subsidiært oppheves og saken behandles på nytt.

18. Sakskostnader

Dersom klagen tas til følge, tas det forbehold om å kreve dekning av nødvendige sakskostnader etter forvaltningsloven § 36.

19. Avslutning

På bakgrunn av det ovennevnte bes Skien kommune om å omgjøre vedtaket av 22. mai 2026 og innvilge dispensasjon for omsøkt tiltak på gbnr. 228/1/4, Svanvikvegen 477.

Subsidiært bes vedtaket opphevet og saken sendt tilbake til ny behandling, med en konkret vurdering av tiltakets faktiske virkninger og en uttrykkelig behandling av dispensasjon både fra byggeforbudet langs sjø og fra kommuneplanens arealformål naturområde.

* * * * *

ADVOKATFIRMAET ROBERTSEN AS

Pål William Heitmark

Advokat

45231951

pwh@robertsen.no