



Takstmann Olav Øyen AS
Olav Øyen
Heddalsvegen 41
3674 NOTODDEN

Deres ref.

Vår ref.
25/24258 - 19

Dato
22.05.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 454/26

Avslag på dispensasjon - Gbnr 228/1/4 - Svanvikvegen 477 - endring av bygg utvendig/innvendig

Søknaden gjelder tilbygg til eksisterende hytte på Svanvikvegen 477. Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Tilbygget kan ikke oppføres uten dispensasjon.

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

Dillan Anadkat
arkitekt

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

**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



Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi til

Arild Olaf Slåtta

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Holmsvegen 76

Postboks 2076

3690

3103

HJARTDAL

TØNSBERG

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker: Takstmann Olav Øyen AS
Tiltakshaver: Arild Olaf Slåtta
Søknad mottatt dato: 15.10.2025 (supplert 11.05.2026)

Planstatus

Området er avsatt til formålet naturområdet (nåværende) i kommuneplanen, vedtatt 02.05.2024.

Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplanens arealformål og krever dispensasjon. Det er ikke søkt om dispensasjon fra arealformålet. Ettersom søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen uansett vil bli avslått, finner kommunen ikke grunnlag for å etterspørre en egen dispensasjonssøknad fra arealformålet.

Tiltaket forutsetter videre dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø etter pbl. § 1-8.

Ansvarsrett

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

Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Uttalelse fra annen myndighet

Vi har sendt søknaden til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for uttalelse fordi tiltaket berører nasjonale interesser, jf. pbl. § 19-1. I brev datert 18.05.2026 fraråder de å gi dispensasjon og opplyser at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Se eget vedlegg.

Sakshistorikk

- 14.10.2025 – Opprinnelig søknad ble mottatt.
- 17.11.2025 – Kommunen sendte mangelbrev og foreløpig tilbakemelding om at tiltaket, slik det forelå, ville være i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 samt regulert arealformål. Kommunen anbefalte at tiltaket ble redusert.
- 28.11.2025 – Manglende dokumentasjon ble oversendt. Det ble samtidig opplyst at tiltaket ikke ønskes omprosjektert.
- 05.01.2026 – Kommunen orienterte på nytt om at handlingsrommet for utvidelser innenfor strandsonen er svært begrenset, samt at tiltaket, slik det forelå, var i strid med regelverket.
- 27.01.2026 – Etter samtale med tiltakshaver ble det bekreftet at tiltaket skulle omprosjekteres.
- 31.03.2026 – Omprosjektert søknad ble sendt inn til kommunen, med to alternativer.
- 23.04.2026 – Søknaden ble oversendt til Statsforvalteren for uttalelse.
- 18.05.2026 – Statsforvalteren frarådet dispensasjon og opplyste at et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak ville kunne bli påklaget.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Se eget vedlegg.

Generelt 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.

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.

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, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon 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.

Det følger av forarbeid til bestemmelsen om dispensasjon (pbl. § 19-2) at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende planer, og at dispensasjoner ikke må 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 (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 243.)

Konkret vurdering i denne saken

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø etter pbl. § 1-8.

Hensynene bak bestemmelsen

Formålet med byggeforbudet langs sjø er å ivareta allmennhetens tilgang til strandsonen, samt sikre naturmangfold, landskapsverdier og friluftsinnteresser. Strandsonen er et område av nasjonal interesse hvor dispensasjoner og ytterligere utbygging skal praktiseres restriktivt, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 243.

Ved behandling av dispensasjon skal det derfor særlig legges vekt på nasjonale og regionale interesser, jf. pbl § 19-2. En dispensasjon må ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende fritidsbolig på en allerede utbygd tomt. Selv om området er bebygd, er det et nasjonalt mål å begrense ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen. Eksisterende bebyggelse kan derfor ikke alene begrunne dispensasjon.

Kommunen viser videre til Høyesteretts dom *HR-2026-730-A*, hvor det i avsnitt 59 uttales følgende

om byggeforbudet i strandsonen:

«Dispensasjonsbestemmelsen i § 19-2 er generell og gjelder svært mange ulike sakstyper. Den nærmere terskelen for dispensasjon må derfor fastlegges konkret. Tillatelser til byggetiltak i strandsonen står i så måte i en særstilling. Lovens utgangspunkt i § 1-8 er at det gjelder et absolutt forbud mot å sette i verk tiltak nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas «særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser», jf. § 1-8 første ledd.»

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gir ytterligere grunnlag for vurderingen. For Vestfold og Telemark fremgår det blant annet at:

- «Kysten i Oslo, Viken, Vestfold og Telemark er sentrale områder med særlig stort press på arealene.», jf. § 8.
- «Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås», jf. § 8.1.
- «Det skal være en svært restriktiv holdning til planlegging av nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.», jf. § 8.5.

Selv om tiltaket etter omprosjektering er redusert til ca. 14 m², vil det medføre ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. Tilbygget er planlagt innenfor eksisterende bygningsbredde og orientert bort fra Volls fjorden. Tiltaket innebærer likevel en utvidelse av fritidsboligens areal og volum innenfor et område med en svært restriktiv praksis for ytterligere utbygging og dispensasjoner.

Det legges også vekt på den samlede belastningen i strandsonen, som også er uttalt av Statsforvalteren. Selv mindre arealøkninger kan gi en kumulativ effekt og bidra til en gradvis bit-for-bit nedbygging av strandsonen i strid med intensjonene bak byggeforbudet. Tillatelse til tiltaket vil også kunne bidra til å etablere presedens for ytterligere utvidelser og nedbygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, samt nasjonale interesser etter § 19-2, vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Tiltaket er etter omprosjektering redusert og ytterligere tilpasset eksisterende bebyggelse. Tilbygget er orientert bort fra sjøen og plassert innenfor eksisterende bygningsbredde, noe som reduserer de visuelle og fysiske virkningene på strandsonen sammenlignet med tidligere løsninger.

Det legges også til grunn at Statsforvalteren i praksis har akseptert mindre utvidelser på ca. 6-8 m² for etablering av bad ved tilkobling til offentlig vann og avløp. Det omsøkte tiltaket på 14 m² går utover dette nivået, og fremstår derfor ikke som et begrenset og nødvendig tiltak for forbedring av sanitære forhold alene.

Kommunen vurderer at fordelene ved tiltaket i hovedsak er knyttet til private interesser, herunder økt funksjonalitet, standard og komfort for eksisterende fritidsbolig. Dette tillegges begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen, hvor det i hovedsak skal foretas hensyn til allmenne interesser, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Selv om tiltaket isolert fremstår som begrenset, innebærer det ytterligere nedbygging og privatisering innenfor strandsonen og i et allerede presset område. Det vurderes videre at en dispensasjon vil bidra til å svekke de nasjonale interesser knyttet til vern av strandsonen.

Kommunen kan etter en samlet vurdering ikke se at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynene bak byggeforbudet

langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

Videre vurderes fordelene ved å gi dispensasjon ikke å være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

De kumulative vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon avslås.

Ytterligere vurderinger

Søknaden om tilbygget er avhengig av en dispensasjon fra pbl. § 1-8. Tilbygget kan ikke oppføres etter at dispensasjonssøknaden avslås.

Søknaden omfatter også et alternativt tiltak med et vesentlig større omfang enn det omsøkte tiltaket som er vurdert ovenfor. Ettersom det mindre tiltaket ikke kan godkjennes, finner kommunen det ikke aktuelt å vurdere det større tiltaket nærmere. Alternativt tiltaket herved også avslås på samme grunnlaget.

Konklusjon

Kommunen avslår søknaden om dispensasjon og tillatelse til omsøkt tiltak. Vedtaket fremgår av sakens første side.

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.