



Skien kommune

Saksbehandler, innvalgstelefon

Solveig Dolven, 33371297

Fraråder og vil vurdere påklaging - dispensasjon - Skien 228/1 festenummer 4 - Svanvikveien 477 - endring av bygg

Statsforvalteren ved miljøavdelingen finner at omsøkt utvidelse av fritidsbolig vil være i vesentlig konflikt med nasjonale interesser i strandsonen. Vi fraråder at kommunen gir dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi viser til oversendelse fra Skien kommune datert 23.04.2026.

Saken gjelder

Saken gjelder søknad om dispensasjon for utvidelse av fritidsbolig på gbnr. 228/1/4, Svanvikveien 477, Skien kommune. Eiendommen er uregulert og ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Området er avsatt til naturområde i kommuneplanens arealdel.

Fritidsboligen har i dag et BYA på 59 m². Omsøkte tiltak innebærer et tilbygg som gir en utvidelse til 73 m², som gir en økning på ca. 14 m². Det opplyses at fritidsboligen skal tilkobles kommunalt avløp.

Av tegningene kunne det fremstå som at terrassearealene økte. Vi viser derfor til tilbakemelding fra kommunen datert 08.05.2026 og reviderte tegninger mottatt 11.05.2026 der det bekreftes at endring av terrasse ikke er en del av søknaden. Vi har derfor ikke vurdert dette.

Tiltaket er vurdert av kommunen til å kreve dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet i kommuneplanen og fra byggeforbudet i strandsonen, jf. § 1-8.

Miljøavdelingens rolle

Statsforvalterens fagavdelinger skal i medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 påse at dispensasjoner ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser. Denne saken berører strandsoneforvaltningen, som er blant ansvarsområdene til Statsforvalterens miljøavdeling.



Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk en samarbeidsavtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune 13. januar 2021, som videreføres inntil videre med Telemark fylkeskommune. Avtalen innebærer at Statsforvalteren i dispensasjonssaker ivaretar felles ansvarsområde for 100-metersbeltet langs sjø som en nasjonal interesse, også på vegne av fylkeskommunen.

Miljøavdelingens vurderinger

Nasjonale interesser og rettslig grunnlag

Omsøkt tiltak ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det følger av plan- og bygningslovens § 1-8 første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjø skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre er det gitt av § 1-8 andre ledd at det ikke er tillatt med andre tiltak enn fasadeendringer nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Videre ligger tiltaket innenfor et område som er avsatt til naturområde i kommuneplanens arealdel. Vi vurderer at hensynene bak de to bestemmelsene i stor grad er sammenfallende i denne saken, men strandsonevernet gir et selvstendig og strengere vern mot nedbygging og er dermed førende for dispensasjonsvurderingen.

Strandsonevernet er av nasjonal interesse, jf. lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). På side 30 heter det blant annet at byggeforbudet «markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse». Strandsonevernet omtales også på side 243:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100 metersbeltet langs sjøen.»

Vi viser også til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø* av 28.05.2021, særlig retningslinjene i kapittel 8. Det fremgår av retningslinjene at kystkommunene i Vestfold og Telemark defineres som «sentrale områder med særlig stort press på arealene». I punkt 8.1 står det videre at dispensasjoner skal unngås i disse områdene.

Dispensasjoner fører til en uheldig utvikling av strandsonen. Arealer tas i stadig større grad i bruk til fritidsboligformål og annen privat utbygging, samtidig som det skjer en utvikling av eksisterende bygninger i form av tilbygg og andre mindre tiltak. Den samlede nedbyggingen har negative følger for både allment friluftsliv og for selve landskapsbildet.

Det er bare når hensynene bak arealformålet, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, at det skal kunne gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. I tillegg skal det gjøres en samlet vurdering av om fordelene ved å tillate tiltaket blir klart større enn ulemper. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies, så som natur, landskap og ferdsel. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at de allmenne interessene ikke forverres. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonssaker, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) side 242.

Vurdering av omsøkt tiltak

Tiltaket gjelder utvidelse av fritidsbolig i 100-metersbeltet langs sjøen. I sone 1, hvor eiendommen ligger, gjelder et særlig strengt byggeforbud, og dispensasjoner skal unngås.



Fritidsboligen ligger i et eksponert og kystnært landskap, og enhver utvidelse av bygningsmassen vil kunne øke inntrykket av privatisert areal og forsterke det bygningsmessige preget i et område hvor natur og landskap i utgangspunktet skal domineres av åpne og lite utbygde kvaliteter. En ytterligere utvidelse av fritidsboligen innebærer økt arealbeslag og bygningsvolum i strandsonen og bidrar til videre nedbygging og privatisering av et område som allerede er påvirket av eksisterende bebyggelse.

Selv om tiltaket kan virke beskjedent, vil selv mindre arealøkninger gi en kumulativ effekt, og bidra til en bit-for-bit-nedbygging av strandsonen i strid med intensjonene bak byggeforbudet.

Fritidsboligen er i dag tilkoblet offentlig vann, og tiltaket innebærer at fritidsboligen også tilknyttes kommunalt avløp. I kommunens vurdering av dispensasjonen trekkes dette frem som positivt for allmenne interesser. Miljøavdelingen har praksis for å akseptere at en fritidsbolig kan utvides med 6-8 m² for å bygge et bad ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsordning, da dette er vurdert til å være fordelaktig for miljøet. Selv om vi har trukket frem slik tilkobling som en fordel for allmennhetens interesser i vår dispensasjonsveileder, er slike tiltak fortsatt omfattet av byggeforbudet i strandsonen, og må vurderes i tråd med dispensasjonsvilkårene gitt i plan- og bygningsloven § 19-2.

Omsøkt økning i BYA på ca. 14 m² er betydelig sett i forhold til nevnte fordeler for miljø. Av plantegningene fremgår det at tilbygget medfører utvidelser klart utover behovet for å legge til rette for et større bad og tilkobling. Omsøkt tilbygg er dermed vesentlig større enn det vi har som praksis å akseptere ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsordning.

Konklusjon

Statsforvalterens miljøavdeling finner at omsøkt tilbygg vesentlig tilsidesetter nasjonale interesser i strandsonen. Vi fraråder derfor at kommunen gir dispensasjon til denne utvidelsen, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi ber om kopi av vedtak i saken.

Med hilsen

Grethe Helgås (e.f.)
direktør - miljøavdelingen

Solveig Dolven
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune

Postboks 2844

3702

SKIEN