



Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
25/24258 - 13

Dato
23.04.2026

Ber om uttalelse fra Statsforvalteren om omprosjektert tiltak - Gbnr 228/1/4 - Svanvikvegen 477 - endring av bygg utvendig/innvendig

Vi viser til tidligere oversendt sak på Svanvikvegen 477 (Gbnr. 228/1/4), som gjelder utvidelse av eksisterende fritidsbolig, og ber om Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med det omprosjekterte tiltaket.

Planstatus og dispensasjoner

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og forutsetter derfor dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltaket ligger i et areal avsatt til formål naturområde (nåværende) i kommuneplanen (planID 4003 2021007), og krever også dispensasjon fra kommuneplanens arealformål.

Dagens bruk

Eksisterende bygning er en fritidsbolig med et bebygd areal på 59m² BYA og 53m² BRA, med en todelt planløsning, jf. vedlagte tegninger.

Gjennomgang av historiske flyfoto gir ikke indikasjoner på at det har vært ulovlig utbygging eller utvidelser av eksisterende bebyggelse. Eksisterende bygningssituasjon legges derfor til grunn som lovlig.

Tiltaket viderefører dagens bruk som fritidsbolig, med søknad om utvidelse.

Vurdering etter naturmangfoldsloven

I henhold til Artsbanken er det registrert forekomst av arter i nærområdet som kan bli berørt av tiltaket.

Det er lagt til grunn at området allerede er påvirket av eksisterende bebyggelse innenfor det aktuelle naturområdet, samt innenfor de avgrensede sonene vist i vedlagte kartutsnitt under:

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gate 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no





Utdrag som viser mulig påvirkningsområde for registrerte arter

Etter kommunens vurdering vil tiltaket i hovedsak skje innenfor eksisterende bygningsstruktur og i et område som allerede er preget av inngrep og etablert bruk. Den omsøkte utvidelsen vurderes å ha begrenset ytterligere påvirkning på naturmangfoldet.

På denne bakgrunn anses ikke tiltaket å medføre vesentlig forringelse av naturmangfoldet i området, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.

Sakshistorikk, begrunnelse og kommunens vurdering av tiltak

I tråd med kommunens veiledning om en svært restriktiv praksis i 100-metersbeltet og ved inngrep i naturområder, er tiltaket omprosjektert. Det ble oversendt to alternative løsninger til kommunen den 01.04.2026.

Kommunen anbefaler ikke alternativ 2. Dette alternativet baserer seg på tidligere oversendte

tegninger til Statsforvalteren, og innebærer vesentlige terrenginngrep, riving og ombygging. Det omfatter etablering av ny bebyggelse med økt volum og høyde, omlegging fra todelt til samlet planløsning, samt endring av takhøyde slik at denne samsvarer med øvrig bebyggelse. Tiltaket vurderes å være i strid med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og naturområde formålet, herunder landskapshensyn og ivaretagelse av naturmiljø.

Kommunen er derimot positiv til alternativ 1. Dette fremstår etter kommunens vurdering som et mer tilpasset tiltak. Løsningen viderefører i større grad eksisterende bygningsstruktur ved å opprettholde dagens todelte planløsning, samt eksisterende bredde og høyde til bygningen. Tiltaket innebærer en begrenset utvidelse orientert bort fra Volls fjorden. Kommunen er positiv til tiltakets tilpasning i hovedsak innenfor eksisterende volum og terreng.

Kommunens vurdering av dispensasjon – alternativ 1

Formålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta allmennhetens tilgang til strandsonen, samt å sikre landskapshensyn, naturmangfold og friluftsinnteresser. Formålet med arealformålet naturområde er å sikre bevaring av naturverdier og begrense nye inngrep.

Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende fritidsbolig i et område som allerede er preget av eksisterende bebyggelse og etablert bruk. Alternativ 1 innebærer i hovedsak videreføring av eksisterende bygningsstruktur, med en begrenset utvidelse innenfor eksisterende volum og med tilpasning til terreng. Etter kommunens vurdering vil løsningens plassering og orientering bort fra Volls fjorden, samt den begrensede utvidelsen innenfor eksisterende bygningsbredde, bidra til redusert påvirkning på området.

Sammenlignet med tidligere alternativer vurderes tiltaket å medføre en mindre grad av privatisering av strandsonen. Det legges til grunn at allmennhetens tilgang til området ikke vil bli vesentlig redusert.

Kommunen legger særlig vekt på at tiltaket planlegges tilknyttet offentlig vann- og avløpsløsning, som muliggjør etablering av bad. Dette vurderes som en forbedring av hygieniske forhold og som positivt for allmenne interesser, i tråd med prinsippene gitt i dispensasjonsveilederen § 5.6.1 og forurensningsforskriften kapittel 12.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at alternativ 1 kan være aktuelt for dispensasjon, forutsatt at tiltaket ikke vurderes å være i strid med hensynene bak bestemmelsene om byggeforbud i 100-metersbeltet og arealformålet naturområde. Endelig vurdering vil blant annet tas i lys av Statsforvalterens uttalelse.

Ber om uttalelse

Vedlagt følger tegninger knyttet til alternativ 1, som kommunen anser som mest aktuelt å vurdere for eventuell dispensasjon.

Kommunen ber om Statsforvalterens uttalelse før det treffes endelig vedtak. et bes særlig om vurdering av om tiltaket er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, samt hensynene bak gjeldende bestemmelser.

Vi ber om at skriftlig svar merket med vår referanse (saksnummer) mottas senest innen 4 uker, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Med hilsen

Dillan Anadkat
arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Arild Olaf Slåtta
Takstmann Olav Øyen AS

Holmsvegen 76
Heddalsvegen 41

3690
3674

HJARTDAL
NOTODDEN

Vedlegg

2_KART_Situasjonsplan
00_Flyfoto Ø
00_Utklipp - Skien Kommune - Kommuneplan
3_TEGN_Tegning - Ny Plantegning
00_Flyfoto N
4_TEGN_Tegning - Arealer
00_Flyfoto
7_TEGN_Tegning - Snitt
00_Flyfoto V
00_Flyfoto S
9_TEGN_Tegning - Eksisterende Snitt
11_TEGN_Tegning - Eksisterende Fasader
12_TEGN_Tegning - Eksisterende Fasader
14_TEGN_Tegning - Eksisterende Perspektiv
18_TEGN_Tegning - Eksisterende Plan
20_TEGN_Tegning - Fargelagt Perspektiv
21_TEGN_Tegning - Ny Fasader
23_TEGN_Tegning - Ny Fasader
1_Søknadsskjema - Etter endring av tiltak