



SAKSFRAMLEGG

Dispensasjonssøknad - Utvidelse av bod - Gnr. 208/1/109 - Ringnesveien 165

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	12.03.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbudssonen til Krøderfjorden, samt grøntstrukturformålet i Kommunedelplan Norefjell og friområdeformål i reguleringsplan Noresund Vest, for utvidelse av bod på gnr.208/1/109. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Avstand til nabogrense må være minst 1 meter.
- Utvidelse skal ikke gå på bekostning av allmenhetens ferdsel ned til vannet.
- Boden skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og males/ beises med dempede farger for å minske fjernvirkninger.

Begrunnelse:

Eier av eiendommen gnr. 208/1/109 søker om utvidelse av sin bod. Tiltaket er allerede gjennomført og er avhengig av dispensasjon. Dispensasjonssøknaden skal behandles som om tiltak ikke er gjennomført. Boden er utvidet med takoverbygg for kanoer og ved, og rehabilitert utvendig. Administrasjonens vurdering er at med gitte vilkår kan dispensasjonen innvilges.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune mottok en henvendelse fra gnr. 208/1/164 (nabo til denne eiendommen) om mulighet for oppsetting av en bod på egen eiendom tidlig i 2024. Det kom tidlig frem at nabo var interessert i å vite om gnr. 208/1/109 hadde søkt om utvidelsen/ombygging av sin bod. Kommunen sendte da et brev til eier av gnr. 208/1/109 og ba om en redegjørelse på om det var gjort noen arbeider der. Kommunen mottok svar på dette brevet 16.05.2024 hvor tiltakshaver redegjorde for privatrettslige uenigheter med nabo, og innrømmet å ha bygget et tak og modernisert boden- uten tillatelse.

Kommunen ba om bilder på tiltaket og fikk dette i epost fra tiltakshaver 05.06.2024. Etter bildegjennomgang og samtaler med tiltakshaver sendte kommunen ut brev om at utvidelsen med takoverbygget er avhengig av dispensasjon fra 100 meters forbudet og formål i reguleringsplan/kommunedelplan.

Kommunen sendte en purring tiltakshaveren våren 2025. Den 19.11.2025 kom det inn en søknad om dispensasjon fra tiltakshaver. Denne ble sendt på høring 07.01.2026 til Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune. Kommunen mottok svar fra Buskerud Fylkeskommune 03.02.2026. De har ingen merknader til tiltaket.

Kommunen mottok svar fra Statsforvalteren 16.01.2026. Deres konklusjon er som følger:

«Med bakgrunn i de konkrete arealmessige forholdene i saken, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen foretar en helhetlig vurdering av alle relevante forhold. Vi ber om å få tilsendt vedtaket»

En søknad i ettertid for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver hverken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes.

Det er kommet inn merknad fra naboeiendom, gnr. 208/1/164.

Merknaden omhandler størrelse på bod/ utedo, plassering av bod og eierskap. I tillegg fremhever de særlig:

«Vår hovedmerknad omhandler vann og avløp, ref. kommunens egne krav og vedtak til miljøforvaltning for å hindre forsøpling og forurensing av luft, vann og jordsmonn. I Melands søknad(208/1/109) om dispensasjon/nabovarsel 08.09.2024 og 02.10.2025 ble det vist til blant annet miljøfordeler ved lagring av kajaker i tilbygg. Et aspekt som ikke blir nevnt er vann og avløp, som vi er opptatt av, ettersom naboen tidligere har formidlet til oss at de har innlagt borevann og toalett i sin hytte. Vann inn innebærer vann ut i et avløp.»

Ansvarlig søker har kommentert merknadene slik:

«Omtrentlig avstand fra byggegrense:

Kart i dispensasjonssøknaden viser avstand 2,72 m fra nabogrense. Det er målt i kommunen sin kartportal. Avstand er større enn 1 m, hvilket er kravet for oppføring av mindre tiltak mot nabogrense. Nabo kan også måle selv på plassen, viss dette betviles. Vi mener derfor at avstand er tilstrekkelig opplyst.

Størrelse og byggetidspunkt på opprinnelig bygg:

Det søkes om dispensasjon for å utvide utedobygget. Historikken før tiltakshaver kjøpte eiendommen er ikke tiltakshaver kjent med, og det kan hende at den ikke er helt korrekt beskrevet. Vi kan ikke se at det er relevant for saken.

Sanitærtekniske løsninger:

«Vår hovedmerknad omhandler vann og avløp», står det i nabomerknaden. Denne dispensasjonssøknaden gjelder kun tilbygg til utedo/bod, ikke sanitærløsninger. Søknad om toalett/tett tank er en egen søknad som ansvarlig foretak for sanitær tar seg av. Denne prosessen kjøres altså separat og er i gang. Vi kan heller ikke se at det er relevant for denne søknaden. Avrenning fra utedo er som det har vært (begrenset), og hvis det innvilges løyve til toalett med tett tank (som ikke gir avrenning) vil dette medføre en forbedring av avløpsforholdene.

Historikk

Det kan synes som det sås tvil om utedoen er tiltakshavers eiendom ved at det er lagt ved et brev der det står at dette var felles bruk. Viser til brev fra Ola Nore. Det har vært en dialog mellom partene sine advokater om eierforholdet til utedoen. Meland sin advokat Kristin Filtvedt skriver følgende i e-post til klagers advokat datert 17.januar 2018:

«Det vises til deres brev av 04. desember 2017. For ordens skyld presiseres det at det er enighet mellom partene om at deres klienter ikke har verken noen eier- eller bruksrettigheter til utedoen som kan gjøres gjeldende overfor Amalie Tofte og Håvard Meland. På tross av dette og av hensyn til å ivareta et godt naboskap, ønsker mine klienter å tilby Elin og Torunn Berg en midlertidig bruksrett innenfor de vilkårene som følger av vedlagte avtale. Det bes derfor om at denne avtalen signeres på vegne av deres klienter og returneres. På forhånd takk for tilbakemelding.»»

Kommunens vurdering av nabomerknadene

Det er bekreftet at bod er mer enn 1 meter fra nabogrense og under 50m² som er grensen for slike bygg som er unntatt søknadsplikt. Saken her gjelder dispensasjon fra formål i planen, samt tiltak i 100 meters beltet til Krøderfjorden. Avstand og størrelse er innenfor gjeldende krav, samt at bod bygges på 137moh som er nedre grense for 100 års flom ved Krøderfjorden. Naboeiendom sin hovedmerknad som går på vann og avløp/ utslipp, er ikke relevant for tiltaket her, som gjelder utvidelse av en eksisterende bod/ utedo. Det vil komme en egen dispensasjonssøknad på anleggelse av avløpsanlegg. Nabo vil få nabovarsel og anledning til å uttale seg også da.

Andre merknader som går på eierskap og avtaler er privatrettslig og skal ikke hensyntas i vurderingen her.

Kommunen anser merknader for svart ut.

Dispensasjonsvurdering

For at dispensasjon etter plan og bygningslovens §19-2 skal kunne gis er det to vilkår som må oppfylles:

- 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 ulemperne

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hensynene bak bestemmelsen om arealformål grøntstruktur.

Det er et vilkår for å kunne dispensere at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Utvidelse av eksisterende bod i område avsatt til grøntstruktur etter § 11-7 nr. 3 i reguleringsplanen må vurderes opp mot hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen. Grøntstrukturformålet har som intensjon å bevare området som et sammenhengende grøntområde med naturpreg, sikre allmennhetens tilgang og fremme friluftsliv. Bestemmelsen åpner kun for mindre tiltak knyttet til friluftsliv, som skilting, merking eller andre mindre fysiske tiltak, og legger til rette for at traseer for turstier og skiløyper skal planlegges helhetlig. Private bygningstiltak omfattes normalt ikke av formålet. I dette tilfellet gjelder

utvidelsen en allerede etablert bod som er plassert på et sted som ikke berører eksisterende turstier eller ferdselsårer, og som visuelt fremstår som underordnet landskapet. Tiltaket vil ikke redusere tilgjengeligheten for allmennheten, og det medfører minimal endring av grøntstrukturens karakter. Den foreslåtte utvidelsen er begrenset i størrelse og vil ikke svekke den helhetlige funksjonen til området som grøntareal for friluftsliv.

På bakgrunn av tiltakets begrensede omfang og plassering vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil ikke føre til privatisering eller betydelig nedbygging av grøntstrukturen, og planens intensjon om å ivareta tilgjengelighet og naturpreg for allmennheten opprettholdes. Kommunen kan derfor legge til rette for dispensasjon uten at det går på bekostning av hensynene bak grøntstrukturformålet

Etter en helhetlig vurdering er administrasjonens konklusjon at bestemmelsen om arealformål grøntstruktur ikke blir vesentlig tilsidesatt

Friområde

Utvidelse av eksisterende bod i område avsatt til friområde må vurderes opp mot hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen i reguleringsplanen. Formålet med friområdet er å sikre allmennheten tilgang til områder for lek, opphold og friluftaktivitet. Bestemmelsen åpner for at kommunen kan tillate oppføring av bygninger som har naturlig tilknytning til området, som barnepark med tilhørende husvær, offentlige toalettanlegg eller lignende, når dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Den aktuelle boden er privat og har ikke tilknytning til de aktivitetene bestemmelsen åpner for.

Tiltaket gjelder en eksisterende bod som utvides med et begrenset volum. Bodens plassering gjør at utvidelsen ikke hindrer ferdsel, lek eller annen aktivitet i friområdet. Den visuelle påvirkningen vurderes som liten, og tiltaket fremstår som underordnet landskapet og områdets øvrige bruk. Den del av friområdet som allmennheten kan benytte, påvirkes derfor i svært liten grad.

På bakgrunn av tiltakets begrensede omfang og minimale påvirkning på friområdets funksjon vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket reduserer ikke allmennhetens tilgang, og formålet med friområdet opprettholdes i praksis. Kommunen kan derfor legge til rette for dispensasjon uten at dette går på bekostning av områdets bruk eller planens intensjon.

Etter en helhetlig vurdering er administrasjonens konklusjon at bestemmelsen om arealformål friområde ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen om avstand til vassdrag.

Ifølge plan- og bygningslovens § 1-8 skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100 meters beltet.

Administrasjonens vurdering er at den omsøkte utvidelsen etter sin utforming, størrelse og plassering, i begrenset grad berører disse hensynene. Tiltak medfører ingen vesentlige terreng eller naturinngrep, og vurderes til å ha begrenset påvirkning på natur og landskapsverdier.

Når det gjelder friluftsliv og allmenne interesser, er administrasjonens vurdering at tiltak ikke hindrer ferdsel til eller ved Krøderfjorden. Utvidelsen av boden er begrenset i omfang og hindrer ikke ferdsel i nevneverdig grad.

I henhold til Kommunedelplan Norefjell punkt 6.2, er byggegrensen mot vassdrag satt til 100 meter. I bestemmelsen fremkommer det:

«Mot Krøderen tillates ikke bebyggelse mellom fv 2896 og innsjøen, eller 100 m fra innsjøen målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.»

Hensynet bak bestemmelsen om 100 meter avstand fra vassdrag er å sikre og fremme reiseliv, aktivitet og rekreasjon, og å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen. Hensynene er i noen grad sammenfallende med hensynene bak bestemmelsen om arealformålet, og kommunen viser til vurderingene som fremkommer der. Administrasjonens vurdering er at tiltaket ikke vil tilsidesette allmenhetens tilgang til strandsonen, og vil heller ikke påvirke reiseliv, rekreasjon og aktivitet negativt.

Allmenhetens tilgang til vannkanten og biologisk mangfold vil ikke bli forstyrret eller endret da eksisterende plassering mot fjorden ikke endres, og det tidligere har stått en bod på samme sted.

Etter en helhetlig vurdering er administrasjonens konklusjon at bestemmelsen om avstand til vassdrag ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene

For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge en kvalifisert interesseovervekt i favør av dispensasjonen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Ved vurderingen skal det legges vekt på objektive fordeler og ulemper for samfunnet og eventuelle tredjeparter. Individuelle forhold som kun knytter seg til tiltakshavers personlige situasjon tillegges i utgangspunktet ikke vekt.

Administrasjonen vurderer at tiltaket medfører enkelte ulemper. Utvidelsen innebærer et ytterligere inngrep innenfor byggeforbudssonen langs Krøderfjorden. Selv om inngrepet er begrenset i omfang, bidrar det til en økning av bebygd areal i et område hvor hensynet bak regelverket nettopp er å begrense nedbygging. Tiltaket kan derfor isolert sett svekke arealformålets intensjon om å bevare natur- og friluftsinnteresser.

Videre kan enhver utvidelse av bebyggelse i strandsonen ha en viss visuell og landskapsmessig effekt. Bygget kan fremstå noe mer dominerende enn tidligere, særlig sett fra nærliggende eiendommer eller fra fjorden. Det foreligger også en generell risiko for presedens, ved at tillatelse kan skape forventninger om tilsvarende tiltak i området. Slike forhold kan over tid bidra til en gradvis privatisering og fortetting av strandsonen dersom de ikke vurderes strengt.

Tiltaket kan også oppleves som en ulempe for naboer dersom økt bygningsvolum gir endret opplevelse av nærmiljøet. Selv om avstandskrav og plassering er innenfor gjeldende rammer, må slike nabohensyn inngå i totalvurderingen.

Administrasjonen vurderer likevel at ulempene i denne saken er begrensede. Inngrepet gjelder en utvidelse av eksisterende bebyggelse, uten vesentlige terrenginngrep, og påvirkningen på natur, ferdsel og allmenn bruk vurderes som liten. Fastsatte vilkår om utforming og tilpasning reduserer visuelle virkninger. Tiltaket hindrer ikke tilgjengelighet eller ferdsel i området og medfører ikke økt belastning på naturgrunnlaget.

Fordelene knytter seg særlig til en mer ryddig og hensiktsmessig organisering av lagring på eiendommen. Samlet lagring under tak kan redusere visuell forøpling og bidra til et mer helhetlig og ordnet uttrykk,

noe som er positivt for både nærområdet og allmennhetens opplevelse av området. Oppbevaring innendørs hindrer at utstyr driver ut i vannet og skaper forurensning eller skader på naturen. Trygg lagring av tungt utstyr reduserer risikoen for skader på mennesker og bygninger ved uvær.

Etter en samlet og konkret vurdering finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger de identifiserte ulempene.

Fordeler vurderes som klart større enn ulempene etter en totalvurdering.

Er det ønskelig eller hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden.

I Kommunedelplanen fremkommer det at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om avstand til vassdrag, i følgende tilfeller:

«Retningslinje: Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.»

I retningslinjene legger kommunedelplanen en ytterligere begrensning på det frie skjønn, ved at det kun kan tillates dispensasjon dersom ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. I denne saken er den nye bebyggelsen lenger unna vassdraget enn den eksisterende bebyggelsen, noe som gjør at dispensasjon kan gis. Den videre vurderingen blir dermed lik vurderingen som følger av plan- og bygningsloven § 19-2.

Det er både hensiktsmessig og ønskelig at kommunens fritidseiendommer holdes i forsvarlig stand slik at de faktisk kan benyttes. En oppgradering av denne boden for eiendommen her, vil være positivt for området den ligger i. Inntrykket av eiendommen vil bli bedret når en kan få samlet utstyr, ved og få lagret under tak.

Det er likevel en risiko, i likhet med andre dispensasjoner, at tiltaket vil føre til en uheldig presedens i lignende saker. Utgangspunktet i vurderingen av dispensasjonssøknader er at det skal foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. En praksis der det stadig gis enkelt-dispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

Naboeiendom har ytret ønske om bod også og har full mulighet til å søke om det. Likevel så skal alle dispensasjonssaker behandles hver for seg og kommunen mener at hver sak er ganske unik og det skal gå an å behandle uten presedens. Presedens skal heller ikke utgjøre en avgjørende faktor i slike saker.

Etter dette finner administrasjonen det både ønskelig og hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Administrasjonens vurdering er at dispensasjonssøknaden kan innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, fordelene er klart større enn ulempene og kommunen finner det både hensiktsmessig og ønskelig å innvilge dispensasjonen med følgende vilkår:

- Avstand til nabogrense må være minst 1 meter.

- Utvidelse skal ikke gå på bekostning av allmenhetens ferdsel ned til vannet.
- Boden skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og males/ beises med dempede farger for å minske fjernvirkninger.

Kommunedirektørens vurdering:

Etter en vurdering av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 mener kommunedirektøren at dispensasjonen kan innvilges. Hensynene bak bestemmelsene om arealformålet og 100-metersbeltet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er vesentlig større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Uttalelse - dispensasjon - Krødsherad 208_1_109 - Ringnesveien 165 - utvidelse av bod.pdf
- 2 0 Søknad om dispensasjon - Ringnesveien 165.pdf
- 3 1 Ringnesveien 165 Kommentar til nabomerknad.pdf
- 4 2 Søknad om dispensasjon fra byggegrense - Fylkeskommunens tilbakemelding.pdf
- 5 B1 nabovarsel.pdf
- 6 B2 Kvittering for Nabovarsel.pdf
- 7 B3 Merknad-til-nabovarsel-1-20251013-ELIN-BERG.pdf
- 8 B3 Vedlegg1-til-nabomerknad.pdf
- 9 B3 Vedlegg2-til-nabomerknad-ELIN-BERG.pdf
- 10 B3 Vedlegg3-til-nabomerknad-ELIN-BERG-Merknad.pdf
- 11 B3 Vedlegg4-til-nabomerknad-ELIN-BERG.pdf
- 12 B3 Vedlegg5-til-nabomerknad-ELIN-BERG.pdf
- 13 B4 Merknad-til-nabovarsel-1-20251013-TORUNN-BERG.pdf
- 14 Krødsherad kommune - Byggesak - Fv. 2896 - Gbnr 208_1 - Ringnesveien 165 - Tilbygg - Søknad om dispensasjon fra byggegrense - Fylkeskommunens tilbakemelding.pdf
- 15 Krav om dispensasjonssøknad - Gnr. 208/1/109
- 16 Krødsherad kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg - Gbnr 208_1 - Ringnesveien 165.pdf