



SAKSFRAMLEGG

Dispensasjonssøknad - Tilbygg - Gnr. 212/21

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	12.03.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formål grønnstruktur § 13, samt Byggegrense mot vassdrag § 6-2- i Kommunedelplan Norefjell, for oppføring av tilbygg med motstrømsbasseng på gbnr. 212/21- på følgende vilkår:

- Farge og utførelse på tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Maks 2m² pr. vindusflate tillates. Store vinduspartier ut mot vannet skal deles opp for minskning av fjernvirkning fra fjorden.
- Tømming/rensing av bassengvann skal ikke føres direkte ut i Krøderfjorden eller kobles til avløpsanlegget, men renses naturlig på eiendommen. Det må lages egen grøft som kan ta imot vannet og rensing må gjøres i flere omganger så rensing kan foregå uten at vann kommer til overflaten. Dette skal dokumenteres til søknad om ferdigattest.
- Tiltaket skal ikke hindre ferdsel ned til Krøderfjorden.

Begrunnelse:

Eier av gbnr. 212/21 søker om tilbygg på ca. 38m² med motstrømsbasseng for bruk til trening og bedring av egen helse. Tiltak er i 100 meter sonen til Krøderfjorden, samt grønnstruktur i Kommunedelplan Norefjell og er avhengig av dispensasjon. Det sees som positivt at personer kan kunne bo hjemme lenger uten å belaste det offentlige, og med gitte vilkår anses det som fordelaktig at dispensasjonen innvilges.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune mottok søknad om dispensasjon for tilbygg med motstrømsbasseng fra eier av eiendommen 212/21 den 14.10.2025, med supplering 20.10.2025 og 06.11.2025. Det kom inn søknad om tilbygget med ansvarsretter 08.01.2026, da ble søknad ansett som komplett.

Søknaden ble sendt på høring 06.01.2026 til Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune.

Statsforvalteren bemerker at utslipp av bassengvannet som skiftes ut annethvert år, må vurderes etter forurensningslovens kapittel 12 og sees i sammenheng med vannforskriftens § 4 om miljømål. De har ellers ingen andre bemerkninger, men ber om å få tilsendt vedtaket.

Buskerud Fylkeskommune kom med svar på høringen 04.02.2026. De har ingen spesielle merknader annet enn å opplyse om meldeplikten til å bevare kulturminner, om en kommer over det under graving.

Vurdering av utslipp fra tømning av basseng etter forurensningsloven:

Administrasjonen kontaktet Tilsynskontoret for små avløp-Lier som er kommunens samarbeidspartner og håndterer spredte utslipp/avløpsanlegg etter forurensningsforskriften. Her er deres vurderinger av tiltaket:

«Vi har følgende bemerkninger som dere kan ta opp til vurdering.

- 1. Bassengvann er ikke sanitært avløpsvann (forurensningsforskriften kapittel 12). Vi er ikke kjent med hvilke del av forurensningslovverket – om noen – som omfatter bassengvann spesifikt.*
- 2. Ved utskiftning av bassengvann, må det på ingen måter tilføres avløpsanlegget tilknyttet eiendommen. Bassengvann vil kunne slå ut de biologiske renseprosessene i anlegget. Anlegget er heller ikke i stand til å ta unna vannmengdene.*
- 3. Dersom utskiftning av bassengvann skal gjøres lokalt på egen eiendom, så bør det etableres en egen grøft som kan ta imot vannet og fungere hydraulisk tilfredsstillende (vann ikke kommer til overflaten). Utskiftning bør gjøres satsvis gjennom flere pumpestøt.*
- 4. Ved fylling, utskiftning, eller tømning av basseng kan man endre grunnvannstrykket i et øyeblikksbilde. En bør hensynta dette mht. plassering av brønn, utslippssted avløpsanlegg, og eventuelt utslippssted av bassengvann.*
- 5. Utslipp av bassengvann må ikke forurense grunnvann, overflatevann e.l*

Det er i etterkant også levert utfyllende redegjørelser og beskrivelser fra bassengleverandør og et kart hvor eksisterende avløpsanlegg og tenkt rensing av bassengvann skal gjøres. Det er ifølge innsendt kart ingen problemstillinger vedrørende avløpsanlegg og rensing av bassengvannet. Med beskrevet løsning så vil rensing av bassengvann foregå på eget sted og i sikkerhet for vann og avløpsanlegg til eiendommen.

Krødsherad kommune stiller seg bak vurderinger som er gjort og i form av vilkår og dokumentasjon under utførelse så sikres dette.

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 ulempene

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hensynene bak bestemmelsen om arealformål grønnstruktur/LNFR.

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. Utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen er de hensynene som ligger til grunn for reguleringen det er søkt om dispensasjon fra.

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 bebyggelse som er plassert på et sted som ikke berører eksisterende turstier eller ferdselsårer. 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. Eiendommen er allerede godt utbygd til boligformål og det lille tilbygget utgjør ingen vesentlig endring for allmennheten. Administrasjonen mener tilgang sikres gjennom vilkår om at tiltaket ikke hindrer ferdsel ned til fjorden.

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.

- vilkåret om en dempet farge gjøre at fjernvirkningene blir redusert. Det er allerede en godt etablert eiendom med flere bygg.
- tilbygg vil ikke utgjøre mer påvirkning for naboer

Etter en helhetlig vurdering er administrasjonens konklusjon at bestemmelsen om arealformål grønnstruktur 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.

Når det gjelder friluftsliv og allmenne interesser, er administrasjonens vurdering at tiltak ikke hindrer ferdsel til eller ved Krøderfjorden

I henhold til Kommunedelplan for 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, tilbygg bygges ikke nærmere fjorden enn allerede eksisterende bebyggelse.

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 det skal kunne gis dispensasjon må det foreligge en kvalifisert interesseovervekt i favør dispensasjonen. Ved vurderingen er det relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Individuelle hensyn, hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og som ikke er en objektiv fordel, er i utgangspunktet ikke relevante hensyn.

Administrasjonens vurdering er at naturen i noen grad vil på påvirkes, men at dette kun er begrenset til tilbyggets «fotavtrykk». Det er allerede mange bygg på eiendommen her. Videre vil hele bygget i noe grad bli mer dominerende på grunn av størrelsen og tilbygg, men med tanke på tilbyggets plassering er dette i svært liten grad. Med gitte vilkår om samme farge og minskning av vinduer mot fjorden vil dette bli ivaretatt godt.

Et motstrømsbasseng er primært et helserelatert tiltak som legger til rette for fysisk aktivitet, rehabilitering og vedlikehold av funksjonsevne. Dette er hensyn som kan ha både individuell og samfunnsmessig relevans, særlig når tiltaket kan bidra til økt livskvalitet og redusert behov for offentlige helse- og omsorgstjenester over tid. Selv om den direkte nytten primært tilfaller tiltakshaveren, foreligger det også en mer generell samfunnsmessig interesse i å tilrettelegge for tiltak som fremmer helse og aktiv livsførsel.

Ulempene vurderes å være begrenset. Tiltaket vil i liten grad påvirke natur, landskap eller allmenhetens interesser utover det som allerede følger av eksisterende bebyggelse. Eventuelle visuelle virkninger kan avdempes gjennom vilkår knyttet til utforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at tiltakets fordeler — særlig knyttet til helse, brukskvalitet og samfunnsmessige hensyn — klart overstiger de begrensede ulempene tiltaket medfører. Vilkåret om kvalifisert interesseovervekt anses dermed oppfylt.

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 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 skjønnet, ved at det kun kan tillates dispensasjon dersom ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. I denne saken er den nye tilbygget 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 kan være 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. Alle dispensasjonssaker behandles hver for seg.

Administrasjonens vurdering er at det er hensiktsmessig å legge til rette for at personer kan bo lenger i hjemmene sine. Dette tiltaket bidrar til en aktiv livsstil og en ønsket utvikling der personer kan klare seg lenger selv.

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:

- Farge og utførelse på tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Maks 2m² pr. vindusflate tillates. Store vinduspartier ut mot vannet skal deles opp for minskning av fjernvirkning fra fjorden.
- Tømming/rensing av bassengvann skal ikke føres direkte ut i Krøderfjorden eller kobles til avløpsanlegget, men renses naturlig på eiendommen. Det må lages egen grøft som kan ta imot vannet og rensing må gjøres i flere omganger så rensing kan foregå uten at vann kommer til overflaten. Dette skal dokumenteres til søknad om ferdigattest.
- Tiltaket skal ikke hindre ferdsel ned til Krøderfjorden.

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 212_21 - Ringnesveien 827 - motstrømsbasseng.pdf
- 2 Skann2026-01-08.pdf
- 3 Skann2025-11-06.pdf
- 4 Skann2025-10-20.pdf
- 5 Søknad om dispensasjon - Hus for motstrømsbasseng 38 m2 - gnr 212/21
- 6 Skann2026-02-02.pdf
- 7 Supplering til søknad - Gnr.212/21

- 8 Krødsherad kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg med svømmebasseng - Gbnr 212_21 - Ringnesveien 827.pdf