



SAKSFRAMLEGG

Opparbeidelse av parkering og snuplass - Gnr. 208/1/114 - Ringnesveien 167

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	15.10.2026

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 opparbeidelse av ny avkjøring og snuplass på gnr.208/1/114. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tillatelse fra Buskerud Fylkeskommune, datert 16.07.2026 skal følges

Begrunnelse

Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 vurderes som oppfylt. Tiltaket påvirker ikke allmenne interesser, kommer ikke nærmere fjorden enn eksisterende bygg og etter satt vilkår kan tillatelse gis.

Saksopplysninger:

Eier av eiendommen gbnr. 208/1/114 ønsker ny og større ut- og avkjørsel ut på Ringnesveien samt endret parkering. Tiltak ligger i friområde, grøntstruktur og i byggeforbudssonen til vann og tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren og deres svar kom den 23.09.2026. Deres svar er som følger:

Vi har ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som vi er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt. Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Saken ble ikke sendt på høring til Buskerud Fylkeskommune da de allerede hadde gitt sin tillatelse datert 16.07.2026.

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 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 parkering og ny avkjørsel på eiendommen 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 det en utvidelse og bedring av avkjøring samt opparbeidelse av bedre parkering 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 parkering og avkjørsel i område avsatt til friområde må vurderes opp mot hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen i reguleringsplanen. Formålet med friområdet er å sikre allmennhetens 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. Det aktuelle tiltaket er privat og har ikke tilknytning til de aktivitetene bestemmelsen åpner for.

Plassering av tiltaket gjør at utvidelsen av parkering og avkjørsel 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-metersbeltet.

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 tiltaket ikke hindrer ferdsel til eller ved Krøderfjorden.

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 allmennhetens 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 tiltaket i sin helhet plasseres bakenfor allerede anlagt fritidsbolig.

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 ikke medfører særlige ulemper, hverken for allmenheten eller nedbygging av arealer som er tenkt til friareal. Tiltaket hindrer ikke tilgjengelighet eller ferdsel i området og medfører ikke økt belastning på naturgrunnet.

Fordelene knytter seg til en mer trafiksikker ut- og innkjøring som vil bedre kjøreforhold fra eiendommen og for kjørende på Ringnesveien. Fordelene med å få en tryggere ut og innkjøring vurderes som store.

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 skjønnet, ved at det kun kan tillates dispensasjon dersom ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. I denne saken er tiltaket i sin helhet 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.

Sikkerhetsaspektet ved å tillate tiltaket vurderes som store for allmennheten og kjøreavviklingen på Ringnesveien.

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.

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:

- Tillatelse fra Buskerud Fylkeskommune, datert 16.07.2026 skal følges.

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 klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Uttalelse - dispensasjon - Krødsherad 208_1_114 - Ringnesveien 167 - LNF-formål - opparbeidelse .pdf
- 2 2026.07.16 Buskerud Fylkeskommune Krødsherad kommune - Byggesak - Fv. 2896 - Gbnr. 208 1 - Ringnesveien 167 - Endret eller utvidet pdf
- 3 Situasjonsplan Parkering og snuplass Ringnesveien 167.pdf
- 4 SØKNAD OM DISPENSASJON parkering snuplass s2 sign.png
- 5 SØKNAD OM DISPENSASJON parkering snuplass s1.png