



SAKSFRAMLEGG

Dispensasjonssøknad - Oppføring av badstue - Gnr. 194/1/2

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	24.10.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Gnr. 194/1/2 gis dispensasjon for oppføring av badstue. Badstuen skal flyttes til foreslått plassering B, lenger vekk fra vannet og inne på egen festetomt.

Begrunnelse

Dispensasjonen vil ikke gå utover allmenhetens ferdsel eller rand/kantsoner til Krøderfjorden.

Saksopplysninger:

Det søkes oppført en badstue på ca. 18,7m² BYA, helt nede ved vannet på Gnr. 194/1/2. Eiendom reguleres av Kommuneplanens Arealdel, vedtatt 24.09.2013, med reguleringsformål LNFR for spredt bolig, fritid og næringsbebyggelse-fremtidig- samt flomfare for Krøderfjorden. Tiltak bryter med LNF bestemmelsene og bestemmelser i 100m beltet til Krøderfjorden, og er avhengig av dispensasjon fra disse.

Søknaden har vært på høring hos Statsforvalteren, deres vurderinger er vedlagt. Den ble sendt samtidig til Buskerud Fylkeskommune, men de har ikke sendt uttalelse til saken og fristen er utgått med god margin.

Vurdering av dispensasjonene:

- 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.

I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vannressursloven beskytter også kantsone/randsone langs vassdrag.

I området her drives det ikke p.t aktivt med landbruk og det er allerede etablert en fritidsbolig på eiendommen.

Det finnes ingen anlagte eller planlagte turveier, men strandsonen brukes til bading og fiskeing.

Hensyn vurderes ikke som vesentlig tilsidesatt.

Plassering her mener administrasjonen går på bekostning av allmenn ferdsel og privatiserer strandsonen mer med tenkt tiltak. Det settes derfor som vilkår at badstue flyttes til Plassering B, som da er lenger vekk fra vannet enn eksisterende bebyggelse og innenfor festetomten.

Kommunen har aldri gitt dispensasjon for bygging/ påbygg nærmere enn allerede eksisterende bebyggelse for vassdrag. Derfor mener administrasjonen at plassering lenger vekk fra vannet, gjør at allmenn ferdsel og privatisering ikke tilsidesettes vesentlig.

Utgangspunktet i vurderingen av dispensasjonssøknader, er at det skal foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Likevel, foreligger det alltid en viss risiko for at administrasjonen skaper en presedens for vurderingen av lignende saker. En praksis der det stadig gis enkelt-dispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

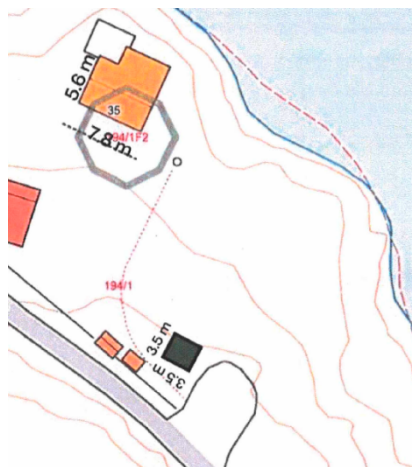
Slik administrasjonen vurderer denne saken er risikoen for at saken skaper en presedens - som kommunen er nødt til å følge i senere saker – begrenset.

Fordeler for plassering lenger unna vannet er klart større enn nåværende plassering, og vil ikke gå utover ferdsel langs vannet eller randsonene. Det er også en fordel at ved flytting så kommer en opp på høyde 137moh, som er den laveste grense for nybygg langs Krøderfjorden- og utenfor 200 års flomsonehøyde.

Dette er også i tråd med anbefaling fra Statsforvalteren.

Fordeler vurderes klart større enn ulempene.

Plassering B(mørk firkant)



Omsøkt plassering(nåværende)



Vurdering etter naturmangfoldloven:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er ikke registrert kjente naturverdier, MIS registreringer eller truede arter ved søk i databasen Kilden hos Skog og Landskap og på miljøstatus.no i dette området. Kommunen vurderer at kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Det er ikke registrert funn i henhold til § 8 og føre-var-prinsippet anses derfor å få mindre betydning for dette tiltaket.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Ingen påvirkning.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse:

Ingen krav vurderes som relevante da tiltak har lite naturinngrep. Badstue står på 4 lecablokker og kan enkelt flyttes.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Ingen krav vurderes som relevante.

Vurdering av påvirkning mot KULA Viken(Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Buskerud)

Områdene rundt Krøderfjorden har nasjonal kulturhistorisk interesse, spesielt i å ivareta jordbruksdriften ned mot fjorden, og bevare tradisjonell bebyggelse og form.

Tiltaket her vil etter at det er flyttet til annen plassering, få minimal påvirkning på kulturlandskapet.

Farger er tilpasset eksisterende bebyggelse og virker dempende.

I dette området er det ingen jordbruksdrift ned mot fjorden og tiltak er vurdert å ha liten/minimal påvirkning på KULA landskapet totalt sett.

Kommunedirektørens vurdering:

Søknaden vil slik den foreligger ikke, ikke gå utover allmenhetens ferdsel eller rand/kantsoner til Krøderfjorden.

Det vurderes at tiltaket bør gis dispensasjon, men det skal sendes inn dokumentasjon på at badstue er flyttet til tenkt plassering.

Vedlegg

- 1 Forespørsel om uttalelse til byggesøknad - Gnr. 194/1/2
- 2 Søknad om dispensasjon - gnr. 194/1/2
- 3 Skann2024-07-10 10-46-15-441.pdf