



SAKSFRAMLEGG

Dispensasjon tilbygg og utvidelse av fritidsbolig - Gnr. 208/1/156

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	03.04.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot vassdrag, for oppføring av tilbygg på eiendommen gnr. 208/1/156. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Nytt tilbygg skal ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende fritidsbolig
- Fritidsbolig skal tilkobles kommunalt VA om/når dette kommer i nærheten
- Farge på fritidsbolig skal være i dempede jordfarger for å minske påvirkning og eksponeringsgrad i landskapet

Begrunnelse:

Eksisterende fritidsbolig er av eldre dato og en oppgradering er ønsket og nødvendig. Det ses som positivt at de har fått godkjenning for spredt avløp og får kontroll på utslippssituasjonen. Tiltak er innenfor bestemmelser i Kommunedelplanen for eksisterende fritidsboliger i LNFR. Med gitte vilkår kan dispensasjon for utvidelse tillates.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver sendte den 6. desember 2023 forespørsel om forhåndskonferanse. I stedet for et fysisk møte sendte kommunen ut opplysninger om eventuelle tiltak på eiendommen skriftlig, noe som var tilstrekkelig for tiltakshaveren.

Den 5. mars 2024 sendte tiltakshaveren en rammesøknad om tilbygg/utvidelse av den eksisterende fritidsboligen på gnr. 208/1/156. Kommunen opplyste tiltakshaveren om at søknaden var mangelfull. Supplerende opplysninger til søknaden ble sendt den 17. desember 2024.

I den opprinnelige søknaden ble det søkt om et tilbygg på ca. 85m². Søknaden ble sendt på høring til Buskerud fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Oslo og Akershus den 7. januar 2025. I Statsforvalterens uttalelse av 31. januar 2025 fremkommer det blant annet:

«Med utgangspunkt i at hytta ligger tett på vassdraget med kun 13 meter, mener vi det er begrenset for hva som kan tillates av utvidelser. Det er positivt at tilbygget er lagt i

retning bort fra vannet, men når størrelsen er dobbelt så stor som eksisterende bygg, mener vi endringen av hytta blir såpass stor at dette får mindre betydning. Et tilbygg på 85 m² vil endre bygget vesentlig og det bebygde preget og privatiseringsgraden vil forsterkes som følge av dette. Ut fra dette vil vi klart fraråde at søknaden blir innvilget. Tomta ligger i et område som er avsatt til LNF-område hvor det er et poeng at byggeforbudet håndheves strengt. Om det skal kunne aksepteres en utvidelse av hytta, mener vi den må reduseres betraktelig.»

Den 12. februar 2025 sendte Buskerud fylkeskommune sin uttalelse. I uttalelsen fremkommer det blant annet:

«Buskerud fylkeskommune spiller inn hensyn til- og bevaring av vannmiljø i denne saken grunnet viktigheten Krøderen har for biologisk mangfold. Krøderen listes som en mulig storørretlokalitet, samtidig som det er lokalitet for både edelkreps og elvemusling. Sistnevnte arter er begge eksempler på nøkkelarter i ferskvann, de er norske ansvarsarter, og deres eksistens i ferskvann setter et kvalitetsstempel på vannforekomster som habitat for ferskvannsorganismer.»

Videre ba fylkeskommunen at følgende tekst blir vist til i en eventuell tillatelse:

«Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8, andre ledd.»

Den 12. februar 2025 sendte tiltakshaveren inn nye opplysninger i byggesaken. Av de nye opplysningene fremkommer det at på bakgrunn av Statsforvalterens uttalelse er det omsøkte tilbygget betydelig redusert. Konkret er tilbygget endret fra 85m² til 45m². Det er dette kommunen tar utgangspunkt i ved vurderingen av søknaden.

Ifølge kommuneplanens arealdel er flomfaregrensa satt til c+137. Den eksisterende hytten og det omsøkte tilbygget ligger på ca. 137,2moh og utenfor flomsone for 200-års flom.

Tiltaket er i tråd med føringer satt i Kommunedelplan Norefjell for eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-punkt 14.2. Eiendommen ligger i et LNFR- området i Kommunedelplan Norefjell, og eiendommen ligger innenfor 100m-beltet til Krøderfjorden. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra reglene om arealformål og byggegrense mot vassdrag som følger av Kommunedelplan Norefjell.

For at dispensasjonen skal innvilges må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. Vilråene som kommunen skal vurdere er følgende:

- 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.

Hensynene bak bestemmelsen om arealformål 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.

Hensynene bak bestemmelsen om arealformål LNF. Landbruks-, natur- og friluftsliv benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

I Kommunedelplan Norefjell er det inntatt bestemmelser om hvilke hensyn som skal vurderes i dispensasjonssøknader i LNF-områder:

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:

- **Kulturminne.** Det er ikke registrert kulturminner akkurat på eiendommen her, og bygg er ikke Sefrak registrert. Ut fra opplysningene kommunen har i dag vil ikke dispensasjonen vesentlig tilsidesette hensynet til kulturminner. For å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas gjennom byggeprosessen vil det bli satt et vilkår som samstemmer med uttalelsen til Buskerud fylkeskommune.
- **Naturvern og biologisk mangfold.** Det er foretatt undersøkelser for å avdekke om det er registrert truede arter og planter på eiendommen. I Artsdatabanken og MIS registeret er det ingen truede arter eller planter registrert. I vannet utenfor naboeiendommen Gnr. 208/1 er det registrert elvemusling, men tiltaket vil etter administrasjonens vurdering ikke påvirke elvemuslingen negativt.
- **Landskap / kulturlandskap.** Landskap rundt og fjernvirkning vil bli lik som tidligere. For å sikre at eventuell fjernvirkning er minimal vil det bli satt et vilkår om dempet farge på tilbygget og eksisterende fritidsbolig. Tilstand og farge på eksisterende fritidsbolig har hatt en negativ fjernvirkning, noe som vil bli forbedret ved gjennomføringen av tiltaket etter de gitte vilkårene.
- **Friluftsliv, stier og løyper.** Det er ingen påvirkning for allmenn ferdsel med tiltaket. Det går ikke stier/løyper over/ i nærheten av eiendommen, men god plass til å ferdes på nedsiden mot fjorden (Gnr. 208/1).
- **Trafikk.** Trafikken i området vil ikke øke. Det er den samme avkjøringen som benyttes i dag, som også skal benyttes videre.
- **Jordvern.** Det er dyrkbar jord i nærheten iflg. AR5 og gårdskart, men ikke på eiendommen der tiltak har stått/ er tenkt.
- **Skogsdrift.** Det drives ikke skogsdrift på eiendommen, det er tynnet og hugget på eiendommen i senere tid i samråd med grunneier.
- **Drikkevann.** Etter kommunens vurdering vil gjennomføringen av tiltaket med de vilkår som er satt bedre vannkvaliteten. Per i dag er ikke eiendommen koblet til offentlig vann- og avløp, men har en gyldig utslippstillatelse. Noe som vil bedre kontrollen på utslipp og drikkevannskvalitet. Det vil bli satt vilkår om at eiendommen skal koble seg til offentlig vann og avløp.

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensing, støy, skjemmende utelagring eller likende.

- Tiltaket vil forbedre virkningene for naboskap og omgivelser. Den eksisterende hytten har i lengre tid blitt neglisjert med tanke på vedlikehold. Etter gjennomføringen av tiltaket vil

eiendommen og hytta fremstå ryddigere og penere. I tillegg vil vilkåret om en dempet farge gjøre at fjernvirkningene blir redusert. Kommunen mener det også er positivt at eiendommen får kontroll på vann- og avløpssituasjonen ved innvilget utslippstillatelse og at det settes vilkår om tilkobling til det offentlige vann- og avløpsnett.

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold.

- Etter administrasjonens vurdering er opplysningene som framkommer i søknaden at tiltaket er godt tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Når det gjelder den eksisterende hytta på eiendommen vil tiltaket forbedre estetiske forhold, samt tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse på en bedre måte.

d) Det skal foreligge godkjent atkomst via sekundærnett.

Det foreligger godkjent atkomst via sekundærnett.

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning.

Det foreligger godkjent utslippstillatelse for eiendommen- godkjent av Tilsynskontoret for spredt avløp- Lier. Det settes vilkår om tilkobling til offentlig VA om/når det kommer.

Fritidsboliger med tilhørende uthus / anneks skal ikke overskride totalt BYA = 125m².

- Samlet vil eiendommen etter tilbygg få et totalt BYA på ca. 83m²(før omprosjektering var total BYA 123m²).

Tilbygget – utvidelsen av eksisterende bygg – vil skje vekk fra vannet. Etter omprosjektering så er omtrent hele tilbygget i bakkant av eksisterende bygg og man ser minimalt til tilbygget fra fjorden.

Tiltaket vil ikke føre til at allmennhetens tilgang forbi eiendom/ til strandsonen blir forringet.

Dispensasjonen vil i liten grad endre dagens situasjon med tanke på landskap, friluftsliv og allmenhetens tilgang til strandsonen. Kommunens vurdering er at hensynene bak bestemmelsen om LNF på noen områder vil bli bedret som følge av vilkårene som blir satt.

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

Hensynene bak bestemmelsen om avstand til vassdrag

I henhold til Kommunedelplan for Norefjell 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 100m 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 eksisterende hytteplassering mot fjorden ikke endres. Festetomt på 208/1/156 går heller ikke helt ned til vannet, da grunneier 208/1 eier den siste biten mot vannet.

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 påvirket, men at dette kun er begrenset til tilbyggets «fotavtrykk». Videre vil bygget i noe grad bli mer dominerende på grunn av størrelsen, men med tanke på tilbyggets plassering er dette i svært liten grad. I tillegg vil det trolig forekomme noe støy, men dette blir bare gjeldene i byggeperioden.

Når det gjelder allmennhetens mulighet til ferdsel på området, vil ikke tiltaket påvirke dette negativt etter at tiltaket er gjennomført. I byggeperioden er det mulig at denne muligheten i noe grad begrenses, men dette vil være forbigående.

Når det gjelder fordelene er kommunens vurdering at eiendommen vil få en bedre fjernvirkning, og den vil være mindre sjenerende for naboeiendommene og allmennheten. I tillegg er det av betydning at bygningsmassen vil gå fra å være svært dårlig vedlikeholdt, til å faktisk bli funksjonell. Dette vil bedre sikkerheten til allmennheten som ferdes på eiendommen og tiltakshaveren som skal benytte hytta. Det er også positivt at tiltaket vil føre til at det vil bli bedre kontroll på forurensningen på eiendommen. Det legges også vekt på at tiltaket vil føre til at hytta blir mer energieffektiv, noe som har en positiv effekt på miljøet.

Etter å ha foretatt en helhetlig vurdering av tiltakets fordeler og ulemper, er kommunen av den oppfatning at fordelene er klart større enn 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 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 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 hytta vil være positivt for området den ligger i, og inntrykket av eiendommen vil bli bedret. Når tiltaket i tillegg vil bedre sikkerheten, gjøre hytta mer energieffektiv og bedre kontrollen på forurensningen er dette positivt.

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. Oppfatningen er at vurderingene i denne saken svært lite sannsynlig vil få oversalg til andre saker og skape en uheldig presedens.

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:

- Utvidelse skal ikke komme nærmere strandsonen enn eksisterende fritidsbolig
- Fritidsbolig skal tilkobles kommunalt VA om/når dette kommer i nærheten
- Farge på fritidsbolig skal være i dempede jordfarger for å minske påvirkning og eksponeringsgrad i landskapet

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 Krødsherad - Uttalelse til søknad om dispensasjon for rehabilitering og utvidelse av en fritidsb.pdf
- 2 Gbnr 208-1 fnr 156.pdf
- 3 Opplysninger om nødvendigheten for utvidelse av hytta.pdf
- 4 Revidert søknad med rammesøknad..pdf
- 5 Skjema 5174.pdf
- 6 Skjema 5185.pdf
- 7 Søknad om dispensasjon.pdf
- 8 Nabovarsel.pdf
- 9 Situasjonsskart.pdf

- 10 Ringnesveien 347 gbnr. 208-1-156.pdf
- 11 208_1_156 Krødsherad - Ringnesveien 347 - Utslippstillatelse.pdf
- 12 DOK-analyse 2025-02-03 Område
- 13 Krødsherad kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon for utvidelse og rehabilitering av fritidsbolig ved gbnr. 208_1_156.pdf