



SAKSFRAMLEGG

Dispensasjonssøknad tilbygg til fritidsbolig - Gnr. 188/46

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	04.09.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Dispensasjonssøknad for tilbygg på 12,6 m² tillates på gnr. 188/46, på følgende vilkår:

- Farge og materialvalg på tilbygg skal være lik som eksisterende fritidsbolig for å minimere fjerninntrykket.

Begrunnelse:

Tiltak påvirker ikke allmenne interesser, kommer ikke nærmere fjorden enn eksisterende bygg og etter satt vilkår kan tillatelse gis. Tiltak er minimalt og lager heller ingen hindringer for fremtidig regulering og sentrumsutvikling.

Saksopplysninger:

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud langs vassdrag for oppføring av et tilbygg på 12,6 m² BYA til en fritidsbolig ved Noresund. Fritidsboligen har et bebygd areal på 71, 3 m² BYA i dag og ligger ca. 20 meter fra vannkanten. Det søkes også dispensasjon fra sentrumsformål i planen for tilbygget til fritidsboligen, og krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan skje i området.

Tilbygget er lagt mot nord og fører ikke til at bygget kommer nærmere vassdraget. Tilbygget skal legge til rette for at kjøkkendel og to soverom i fritidsboligen kan øke noe i størrelse. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp via pumpekum.

Søknaden har vært på høring til Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune. Disse har ingen spesielle kommentarer eller innvendinger mot tilbygget, men vil ha vedtak tilsendt.

Tiltaket er i tråd med føringer satt i Kommunedelplan Norefjell for eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-punkt 14.2. Eiendommen ligger i et område avsatt til Sentrumsformål 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 kunne innvilges må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. Vilråene som kommunen skal vurdere er følgende:

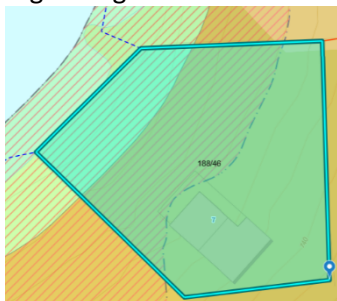
-Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

-Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hensynene bak bestemmelsen Sentrumsformål:

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 avsatt til Sentrumsformål, er å legge til rette for bruk av områder til sentrumsutvikling, via regulering. I formålet Sentrum så inngår fritidsbebyggelse som et av punktene også. Området her er helt i nedkant av et jorde med dyrkbar mark. Som en ser av utklipt bilde så går også flomsonen på 137moh (stiplet linje) over en god del av eiendommen. Utbygging av 12,8m² utgjør del av «innhuk» på allerede bygget hytte og utgjør en minimal økning av hytten. Krav om reguleringsplan før tiltak kan skje gjelder i første rekke større prosjekter som vanskeliggjør en senere regulering. Det vil være urimelig å pålegge tiltakshaver å lage en reguleringsplan her for dette lille tiltaket.



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

Hensynene bak bestemmelsen om avstand til vassdrag

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 hyteplassering mot fjorden ikke endres.

Det settes i tillegg et vilkår om tilpasning av tilbygg til eksisterende fritidsbolig, som gjør at påvirkning minskes enda mer.

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 liten grad vil på påvirkes, og at dette kun er begrenset til tilbyggets mindre «fotavtrykk». Videre vil bygget i noe grad bli noe mer dominerende på grunn av størrelsen, men med tanke på tilbyggets plassering er dette i svært liten grad. Med gitt vilkår vil dette dempes betraktelig også.

Når det gjelder allmennhetens mulighet til ferdsel på området, vil ikke tiltaket påvirke dette negativt hverken under bygging eller etter at tiltaket er gjennomført. Det er hele tiden mulig å bevege seg på nedsiden og forbi eiendommen om man ønsker dette.

Når det gjelder fordelene er kommunens vurdering at en gitt tillatelse vil føre til at eiendommen blir brukt mer og bidrar til mer lokal verdiskapning i bygda. Hytta blir tatt vare på og bidrar til å opprettholde kulturlandskapet langs fjorden.

Det legges også vekt på at tiltaket vil føre til at hytta blir mer energieffektiv da det skal installeres varmegjenvinningsanlegg, etterisoleres og byttes vinduer, 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.

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 ikke nærmere 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 for beboerne og gjøre hytta mer energieffektiv 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:

- Farge og materialvalg på tilbygg skal være samme som eksisterende fritidsbolig for å minimere fjerninntrykket.

Kommunedirektørens vurdering:

Krødsherad er opptatt av å ta vare på våre fritidsinnbyggere og ønsker at de skal trives og bruke bygda aktivt. 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 Skjema
- 2 Situasjonsskart tilbygg
- 3 Fasader2
- 4 plan_v2024_v2025 Kopier23
- 5 Reviderte opplysninger om planstatus og areal
- 6 søknadsskjema dispensasjon3
- 7 Krødsherad kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon for å etablere et tilbygg ved gbnr. 188_46 - Sundebakken 7.pdf
- 8 Krødsherad - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en fritidsboli.pdf