



SAKSFRAMLEGG

Riving og flytting av bod - Gnr. 213/86

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	04.09.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag, samt LNF formål, for flytting av uthus/bod på gnr. 213/86.

Begrunnelse:

Tiltak har en positiv påvirkning for allmenheten og bedre fjernpåvirkning fra fjorden. Sammen med mindre bruk av ressurser og istandsetting av bod hver vår, gir dette god grunn for å tillate tiltaket.

Saksopplysninger:

Eier av gnr. 213/86 sendte 06.05.2025 søknad om flytting av uthus/bod på eiendommen. Eier begrunner flytting med dårlige grunnforhold der bod nå er plassert, og gjentatte reparasjoner hver vår. Boden er plassert ca. 48 meter fra vassdraget i dag og vil med ny plassering ligge ca. 64 meter fra vannkanten.

Tiltak er under 50 m² og innenfor fritak for søknadsplikt, men avhengig av dispensasjon da det ligger i formålsområde LNFR og 100 meterssonen til Krøderfjorden.

Saken har vært på høring til Statsforvalteren, de har ingen spesiell uttalelse eller anmerkning til tiltaket, men vil ha et eventuelt vedtak tilsendt.

Dispensasjon og vurdering:

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.

Ved vurderingen av hvorvidt tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak arealformålet LNFR (landbruk, natur og friluftsliv), må det foretas en samlet avveining av hvordan tiltaket påvirker de formål arealet er satt av til. I dette tilfellet omfatter tiltaket flytting av et uthus/bod på en tomt under 50 m², og det berører ikke ubebygde arealer eller medfører utvidelse av bebyggelsen, kun en fysisk forskyvning innenfor eksisterende fotavtrykk.

Når det gjelder landbruksinteresser, påvirkes ikke produksjonsmuligheter eller driftsforhold, ettersom arealet allerede er bebygde og ikke benyttes til landbruksformål. Naturverdier og biologisk mangfold vil heller ikke bli vesentlig berørt, da tiltaket ikke medfører nye inngrep eller utvidelse av arealet, og boden plasseres bak eksisterende bebyggelse uten ytterligere tap av naturlig areal.

Friluftslivsinteresser og allmenn ferdsel er vurdert, og tiltaket vil ikke redusere tilgjengeligheten for allmennheten ettersom eiendommen fortsatt er åpen og ikke inngjerdet. Ferdsel kan fortsatt skje fritt, og det foreligger ingen utvidelse av privat areal på bekostning av offentlig tilgjengelig areal. Landskapsinteresser vurderes heller ikke å bli vesentlig tilsidesatt, da flytting av boden vil gjøre bebyggelsen mindre synlig fra fjorden og dermed redusere visuell påvirkning på landskapet.

Kulturminneinteresser er ikke direkte berørt av tiltaket, da det ikke omfatter inngrep eller endringer i områder med kulturhistorisk verdi.

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

Hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-meterssonen sonen til Krøderfjorden.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-meterssonen langs Krøderfjorden er først og fremst å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, bevare landskapsbildet og vern av natur- og miljøverdier. Byggeforbudet skal forhindre privatisering og nedbygging av verdifulle områder nær vannet, samt sikre at strandsonen forblir tilgjengelig for friluftaktiviteter, biologisk mangfold og rekreasjon. Målet er å beskytte naturen mot irreversible inngrep, ivareta viktige landskapskvaliteter og sikre at utviklingen langs vannet skjer på en bærekraftig måte, til beste for både nåværende og fremtidige generasjoner.

I vurderingen av om tiltaket innebærer en vesentlig tilsidesettelse av disse hensynene, må det gjøres en grundig avveining mellom formålet med byggeforbudet og de konkrete konsekvensene av tiltaket. I den aktuelle saken gjelder tiltaket flytting av et uthus/bod innad på en allerede bebygde tomt, uten utvidelse av fotavtrykk eller ytterligere nedbygging av ubebygde arealer. Tiltaket skjer innenfor eksisterende struktur, og påvirker ikke allmennhetens ferdsel eller mulighet til å oppholde seg i strandsonen, ettersom eiendommen ikke er inngjerdet og ferdsel kan skje som tidligere.

Videre medfører flyttingen at boden blir mindre synlig fra fjorden, noe som reduserer den visuelle påvirkningen på landskapet og kan betraktes som en fordel sett opp mot verneformålet. Natur- og miljøverdiene påvirkes i liten grad, da det ikke skjer nye inngrep i vegetasjon, terreng eller sårbare habitater.

Etter en samlet vurdering fremstår tiltaket som lite inngripende i forhold til de hensyn byggeforbudet skal ivareta. Allmennhetens interesser til ferdsel, landskapsopplevelse og naturverdier anses ikke vesentlig tilsidesatt, da arealbruk og tilgjengelighet opprettholdes, og tiltaket til og med bidrar til å redusere sjenerende visuell effekt mot fjorden.

Etter en helhetlig vurdering er administrasjonens konklusjon at bestemmelsen om byggeforbudet i 100m sonen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne

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 ved flytting av bod så er det samme fotavtrykk som vil bli påvirket.

Når det gjelder allmennhetens mulighet til ferdsel på området, vil ikke tiltaket påvirke dette negativt. Tiltak skjer inne på bebygd eiendom, det er ikke mer utvidelse av eiendommen- bare flytting av et uthus/bod. Eiendom er ikke inngjerdet og det er mulig om man skulle ønske, å ferdes over eiendommen som før. At det vil brukes mindre ressurser på reparasjon og oppussing hver vår anses også som en miljømessig fordel.

Når det gjelder fordelene er kommunens vurdering at eiendommen vil fremstå mer som et tun, og den vil være mindre sjenerende for allmennheten og påvirkning mot fjorden. Bod flyttes bak en annen større bod og vil ikke bli synlig fra fjorden lenger.

Fordeler vurderes som klart større enn ulemperne 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 gjør flyttingen at den nye bebyggelsen blir ca. 16 meter 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 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 søknaden.

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.

Kommunedirektørens vurdering:

Tiltak påvirker ikke LNF eller 100-meterssonen til Krøderfjorden negativt og tiltak kan tillates. Tiltak vurderes til å ha en bedre påvirkning for allmenn interesse og ferdsel på Krøderfjorden.

Vedlegg

- 1 Dispensasjon riving og flytting av bod
- 2 søknadsskjema dispensasjon.pdf
- 3 Utebod 1 - bilde 2- målstrekk.JPG
- 4 Utebod 1- bilde 3.JPG
- 5 NABovarsel- søknad-kvitt nabo - sitplan 1-1.pdf
- 6 Krødsherad - Uttalelse til søknad om dispensasjon for flytting av bod - Nedre Breivik - gbnr. 21.pdf