



SAKSFRAMLEGG

Dispensasjonssøknad - Felles bryggeanlegg - Gnr. 218/1

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	12.03.2026

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 LNF sone i Kommuneplanens Arealdel, for bygging av felles brygge på gnr. 218/1. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Bryggen skal være felles for de fire hyttene på adressen: Krøderfjordveien 2688, 2696, 2699 og 2700, og ellers åpen for allmenn bruk.
- Det skal ryddes opp i eldre båtstøer/ fester og båtplasser som disse eiendommene har hatt tilgang på tidligere. Opprydning skal ferdigstilles innen utgangen av 2026 eller senest innen ny brygge tas i bruk. Dokumentasjon som viser at opprydningen er gjennomført skal sendes kommunen.
- Retningslinjer i punkt 10.6 i Kommuneplanens Arealdel, for oppføring av brygger skal følges.

Begrunnelse:

Grunneier på gnr. 218/1 søker om oppføring av felles brygge for Krøderfjordveien 2688, 2696, 2699 og 2700. Tiltaket er i 100 meters beltet til Krøderfjorden og er avhengig av dispensasjon. Administrasjonens vurdering er at det er positivt at det ryddes i eldre båtplasser og samles til en felles brygge. Med gitte vilkår kan dispensasjon for felles brygge innvilges.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune mottok søknad om dispensasjon for oppføring av felles brygge, datert 11.12.2025. Bryggen vil bli anlagt på gnr. 218/1, som søker om dispensasjon for tiltaket.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune 06.01.2026.

Statsforvalteren svarte i brev datert 16.01.2026 og har ingen merknader til tiltaket så lenge punkt 10.6 i kommuneplanens arealdel om oppføring av brygger følges. Statsforvalteren vil ha kopi av vedtaket tilsendt.

Buskerud Fylkeskommune sendte sitt svar den 03.02.2026. De poengterer at det er positivt å samle brygger til en felles brygge. Det nevnes at fysiske tiltak i vassdrag skal behandles av Statsforvalteren og om det gjøres tiltak i kantsonen, må dette søkes om til Statsforvalteren.

Dispensasjon:

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 arealformålet 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 for eksempel 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.

For å ivareta LNF formålet i området hvor tiltaket skal gjennomføres, er det viktig å sikre at allmennheten har tilgang til friluftsområder og ikke blir avstengt ned mot Krøderfjorden.

Administrasjonens vurdering er at tilgangen til Krøderfjorden sikres gjennom vilkår om at bryggen skal være til bruk for alle samt at det ikke hindrer ferdsel langs fjorden. Siden bryggen kun vil ha et festepunkt på land, vil ikke dette hindre allmenn ferdsel langs vannet.

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

Hensynene bak bestemmelsen om bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

I henhold til punkt 7 i Kommuneplanens arealdel er byggegrensen mot vassdrag satt slik:

«Ny bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep (vei, parkering, masseuttak) er ikke tillatt i 100 meters beltet langs vann og vassdrag. Innenfor byggeområdene er grensen 50 m»

Det fremkommer ikke klart i arealdelen hva som er hensynene bak bestemmelsen. Administrasjonens vurdering er gjort på bakgrunn av plan og bygningslovens § 1-8. Ifølge bestemmelsen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100 meters beltet.

Administrasjonens vurdering er at den omsøkte felles bryggen 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 tiltak ikke hindrer ferdsel til eller ved Krøderfjorden. Tiltak bidrar til å samle båtplasser, noe som reduserer den samlede belastningen ved strandsonen. Bryggen vil i tillegg være tilgjengelig for alle å benytte, og vil redusere det totale privatiserende inntrykket langs 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 liten grad vil bli påvirket av tiltaket. Når det gjelder allmennhetens mulighet til ferdsel på området, vil ikke tiltaket påvirke dette negativt etter at tiltaket er gjennomført. Da vil det heller bli lettere å ferdes og komme ned/ ut på fjorden.

Kommunens vurdering at det er en stor fordel å få samlet og ryddet opp i gamle båtplasser. Dette vil bedre felles inntrykk av strandsonen og gjøre det lettere for folk å bruke strandsonen og komme til fjorden. Dette er også en flytebrygge som bare henger sammen med land i form av en landgang. Denne kan enkelt flyttes og det skal ikke gjøres større tiltak for anleggelse av bryggen på land.

Ved vurderingen av interesseovervekten må det også legges vekt på tiltakets karakter, omfang og varighet. Den omsøkte fellesbryggen fremstår som et samlet og strukturert tiltak som erstatter en mer tilfeldig og fragmentert bruk av strandsonen. En slik samling av båtplasser bidrar til bedre arealutnyttelse og reduserer behovet for flere enkeltstående tiltak, noe som samlet sett kan gi en mer skånsom bruk av strandsonen.

Tiltaket er utformet som en flytebrygge med landgang, uten større faste inngrep i terreng eller strandlinje. Dette innebærer at tiltaket i begrenset grad medfører varige fysiske inngrep, og at konstruksjonen i prinsippet kan fjernes eller flyttes uten omfattende istandsetting. Tiltakets reversibilitet taler for at ulempene for natur- og landskapsinteresser tilsvarende er begrensede.

Når det gjelder allmennhetens interesser, vurderer administrasjonen at tiltaket ikke vil virke privatiserende eller hindre ferdsel langs strandsonen. Tvert imot kan en ryddigere og mer oversiktlig organisering bidra til økt tilgjengelighet og tryggere ferdsel. En samlet bryggeløsning kan også redusere konflikter mellom ulike brukerinteresser sammenlignet med dagens situasjon.

Fordelene ved tiltaket knytter seg dermed til bedre orden, mer effektiv arealbruk og en helhetlig tilrettelegging som kan komme både brukere og allmennheten til gode. Ulempene vurderes å være begrensede og i hovedsak av lokal og visuell karakter.

Fordeler vurderes som klart større enn ulempene etter en totalvurdering.

Er det ønskelig eller hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden.

I kommuneplanens arealdel er det i punkt 10.6 listet opp retningslinjer for dispensasjon for etablering av brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen:

- a) Brygger bør være felles for flere eiendommer – fellesbrygger
- b) Brygger skal bygges i naturlige materialer som stein og tre (ikke betong)
- c) Brygger skal ikke være skjemmende i landskapet og må tilpasses forholdene på stedet
- d) Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinnteresser
- e) Aktivitetsplasser skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er satt vilkår om at disse punkter følges, og så lenge disse følges så er det flere fordeler for allmennheten i at det etableres flytebrygge for bading, fiske og båtplassering.

Det er både hensiktsmessig og ønskelig at flere vil få tilgang til strandsonen via slike felles anlegg.

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, kommuneplanens arealdel åpner for brygger med gitte vilkår i 10-6. I denne saken blir alle punkter fulgt. Dette taler for at dispensasjonen kan innvilges

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:

- Bryggen skal være felles for de fire hyttene på adressen: Krøderfjordveien 2688, 2696, 2699 og 2700, og ellers åpen for allmenn bruk.
- Det skal ryddes opp i eldre båtstøer/ fester og båtplasser som disse eiendommene har hatt tilgang på tidligere. Opprydning skal ferdigstilles innen utgangen av 2026, eller senest innen ny brygge tas i bruk. Dokumentasjon som viser at opprydningen er gjennomført skal sendes kommunen.
- Retningslinjer i punkt 10.6 i Kommuneplanens Arealplan, for oppføring av brygger skal følges.

Kommunedirektørens vurdering:

Etter en vurdering av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 mener kommunedirektøren at dispensasjonen kan innvilges med gitte vilkår. Hensynene bak bestemmelsene om arealformålet og 100-metersbeltet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Uttalelse - dispensasjon - Krødsherad 218_1 - Krøderfjordveien 2688 - 2696 - 2699 og 26700 - fel.pdf

- 2 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.JPG
- 3 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett del 2.JPG
- 4 Søknad om dispensasjon.JPG
- 5 Søknad om dispensasjon del II.JPG
- 6 Kartutsnitt.JPG
- 7 Kvittering for nabovarsel.JPG
- 8 Krødsherad kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av felles flytebrygge - Gbnr 218_1.pdf