



SAKSFRAMLEGG

Drivstoffanlegg Krøderen - Forlengelse av leieavtale - Gnr 178/13

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	04.06.2026
	Kommunestyre	18.06.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Leieavtalen med Buskerud Olje AS om leie av gnr 178 bnr 13 til drivstoffanlegg forlenges med 5 år fra 01.06.2027, med mulighet for forlengelse frem til 01.06.2034 på samme vilkår. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå forlenget leieavtale, herunder fullmakt til å forhandle om leiesum.

Begrunnelse:

Krødsherad kommune har i dag en leieavtale med Buskerud Olje som kan forlenges for inntil ett år av gangen etter nærmere forhandlinger. En forlengelse av avtalen for et lengre tidsrom gir større forutsigbarhet for leietaker, og medfører mindre ressursbruk for kommunen.

Eksisterende leieavtale innebærer at avtalen kan sies opp av begge parter med ett års varsel. En videreføring av dette sikrer at kommunen ikke bindes opp for mer enn ett år av gangen dersom det skulle komme konkrete planer for eiendommen som gjør at det er ønskelig å frigi arealet, eller dersom det for eksempel skulle bli økt behov for å beskytte og ivareta lokale bedrifter og arbeidsplasser.

Det foreligger pr i dag ingen konkrete planer for eiendommen, og det anses som hensiktsmessig at eiendommen inntil videre fortsatt benyttes til drivstoffanlegg så lenge det foreligger et politisk ønske om å ha dette tilgjengelig på Krøderen.

Saksopplysninger:

I sak 96/2021 fattet kommunestyret følgende vedtak:

Vedtak

Kommunestyret ønsker å benytte gnr 178 bnr 13, Nedre Sundvolden til drivstoffanlegg og gir kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre dispensasjonsprosess for formålet. Videre gis kommunedirektøren fullmakt til å inngå en leiekontrakt med oppsigelsestid på inntil 6 måneder. kommunedirektøren ta med seg ønsket om å etablere drivstoffanlegg inn i en helhetlig stedsutviklingsprosess for Krøderen, og arbeide for å finne en god plassering for et fremtidig drivstoffanlegg.

Leieavtale ble inngått med Buskerud Olje AS i 2022 med varighet i 5 år fra 1. juni 2022 og med kr 0 i leiesum. Fra 2027 kan leieforholdet forlenges med ett år av gangen. Forlengelse skjer etter forhandlinger hvor også leiesum skal forhandles.

2. LEIETID

Leieavtalen gjelder fra 1.juni 2022 med varighet på 5 år. Leieforholdet opphører uten oppsigelse etter 5 år, men kan også sies opp av begge parter med ett års varsel. Oppsigelse skal skje skriftlig.

Leieavtalen kan forlenges med inntil ett år av gangen etter nærmere forhandlinger. Anmodning om forlengelse skal skje skriftlig og senest 6 måneder før innværende leieperiode er ute.

3. LEIESUM

Leiesummen er kr 0,- pr år de første 5 årene. Ved forlengelse utover 5 år skal leiesum forhandles.

Bakgrunnen for at leiesum ble satt til kr 0 var usikkerheten rundt leieforholdets varighet med tanke på reguleringsplanen som på dette tidspunktet var under utarbeidelse og det var uavklart hva som ville bli resultatet av planprosessen. I tillegg tok Buskerud Olje AS også kostnaden med å opparbeide området med asfalt.

Buskerud Olje AS ønsker å forlenge leieavtalen, men finner det utfordrende å planlegge med kun ett års forlengelse. De ønsker en mer forutsigbar forlengelse med en leieperiode på mellom 5 og 10 år.

Administrasjonen sendte ut forespørsel til Krødsherad Næringsforening og Krøderen Velforening for å få et overblikk på erfaringene med, samt behovet for og ønsket om et drivstoffanlegg på Krøderen. Tilbakemeldingene følger i sin helhet av saksfremleggets vedlegg, men kan oppsummeres til følgende punkter:

- Drivstoffanlegget benyttes både av private og næringsdrivende i bygda, i tillegg til besøkende.
- Det er flere ønsker om å opprettholde tilbudet om et drivstoffanlegg på Krøderen.
- Anlegget bør vurderes opp mot helheten i bygda, herunder at det allerede finnes flere drivstoffstasjoner i bygda hvor enkelte også tilbyr tilleggstjenester.
- Det antas at lokal konkurranse medfører en gunstig påvirkning på pris for kundene. Samtidig kan også økt konkurranse også oppleves negativt for de lokale bedriftene som tilbyr drivstoff i dag.
- Tomten er en sentral sentrumstomt, og alternativ plassering bør vurderes dersom det er behov for å benytte tomten til andre formål.

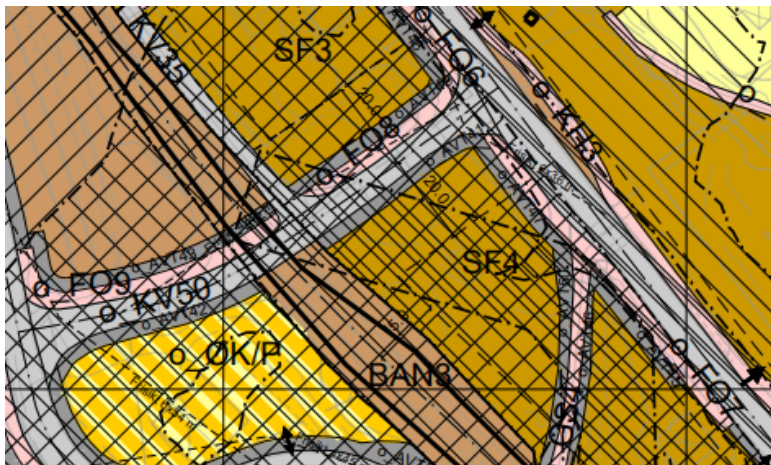
Kommunedirektørens vurdering:

Eiendommen som i dag benyttes til drivstoffanlegg, gnr 178 bnr 13 (i saksfremlegget omtalt som «eiendommen»), er i Områderegulering Krøderen avsatt til sentrumformål. Arealbruken på eiendommen er i punkt 3.1.7 angitt til følgende:

3.1.7 Sentrumsformål SF1 – SF5

a. Arealbruk

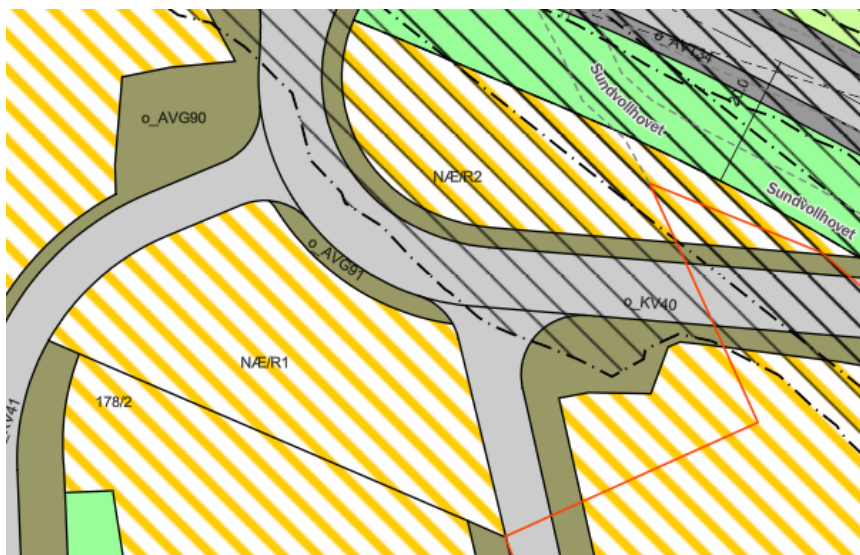
Innenfor formålet tillates blandete sentrumsfunksjoner som forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, servering med tilhørende utearealer og anlegg, trafikkareal og grøntareal.



I planens punkt 3.1.19 er drivstoffanlegg spesifikt nevnt som et formål som faller inn under næring/renovasjon:

3.1.19 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/renovasjon NÆ/R1-NÆ/R2 (Sundvollhovet)
Områdene kan benyttes til returpunkt for hytterenovasjon, drivstoffanlegg/bensinstasjon.

Området kan også brukes til informasjonsområde for næringsområdet.



Vedtakelse av reguleringsplanen innebærer at det ble gjort et bevisst valg om at eiendommen ikke er ment å skulle benyttes til drivstoffanlegg i fremtiden.

Pr nå er foreliggende det ingen konkrete planer for eiendommen. Planlegging og prosjektering tar tid og spørsmålet er hva eiendommen kan benyttes til i mellomtiden.

Dispensasjon fra arealformålet ble gitt i formannskapet sak 64/2022 med følgende vedtak:

Vedtak

Krødsherad kommune gir administrasjonen fullmakt til å innvilge dispensasjonen for bygging/ plassering av drivstoffanlegg på gnr 178/13, når frist for nabovarsling/ klagefrist er gått ut. Vilkår for fullmakten er at det ikke er innkommet merknader eller klager til dispensasjonen.

Byggetillatelse til oppføring av drivstoffanlegget ble gitt 25.05.2022. Byggetillatelsen er gitt som et permanent tiltak, og drivstoffanlegget kan formelt bli stående så lenge det foreligger en leieavtale.

Tilbakemeldingene som er mottatt fra Krøderen Velforening og Krødsherad Næringsforening gir uttrykk for at det er ønskelig å opprettholde et tilbud om drivstoff på Krøderen. Samtidig bør det også gjøres en helhetlig vurdering av hva som gavner det lokale næringslivet i Krødsherad best med tanke på at det også finnes lokale aktører innenfor samme segment.

Kommunedirektøren har forståelse for at ettårige forlengelser uforutsigbart for Buskerud Olje AS. I tillegg medfører det også økt behov for politiske behandlinger og administrativ jobb dersom ny leieavtale årlig skal revideres.

En leieavtale på 5 år, med mulighet for forlengelse med inntil 2 år på samme vilkår vil gi mer forutsigbarhet for begge parter. Leieavtalen har i dag ett års oppsigelsesmulighet for begge parter. En videreføring av dette vil innebære at dersom det kommer konkrete planer for eiendommen, vil det være mulig å avslutte leieforholdet før leieperiodens utløp. Tilsvarende vil gjelde dersom det for i leieperioden blir mulig å etablere drivstoffanlegget andre steder, slik det er vedtatt i reguleringsplanen, eller man for eksempel ser et økt behov for å verne om lokale bedrifter og arbeidsplasser.

Etter gjeldende leieavtale skal leiesum forhandles om ved forlengelse av avtalen. Kommunedirektøren anbefaler at det gis fullmakt for å inngå forlenget leieavtale, herunder fullmakt til å forhandle om leiesum.

Inntil det foreligger konkrete planer for eiendommen er det kommunedirektørens anbefaling at eiendommen benyttes til drivstoffanlegg dersom det er et politisk ønske om å opprettholde dette tilbudet på Krøderen.

Vedlegg

- 1 Leieavtale 2022
- 2 Epostkorrespondanse vedrørende forlengelse av leieavtale - Gnr 178/13
- 3 Innspill drivstoffanlegg Krøderen - Gunn Holm Solberg
- 4 Innspill drivstoffanlegg Krøderen - Plamek AS m.fl
- 5 Innspill drivstoffanlegg Krøderen - Arnfinn Stake
- 6 Vedlegg til innspill fra Arnfinn Stake
- 7 Innspill drivstoffanlegg Krøderen - Krøderen velforening
- 8 Innspill drivstoffanlegg Krøderen - Hans Terje Hamremoen