



SAKSFRAMLEGG

Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med ny plassering - Gbnr. 218/8 og Gbnr.218/5 og 218/10

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	15.10.2026

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 rammesøknad til riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med ny plassering på gbnr. 218/8 og gbnr. 218/5 og 218/10 på følgende vilkår:

- Vinduer mot vannet skal deles opp og gjøres mindre enn det som fremkommer av søknaden, slik at uttrykk dempes fra fjorden
- Farge på fritidsbolig skal være i dempede jordfarger for å minske påvirkning og eksponeringsgrad i landskapet
- Vei frem til fritidsboligen tillates ikke. Det skal lages en parkeringsplass ved svingen mot bolig på 218/8, med sti frem til ny plassering av fritidsbolig. Plassering fremkommer i vedlagt situasjonskart med rødt punkt
- Overkant ferdig gulv skal ikke plasseres lavere enn kote 137moh som er grensen for 200 års flom.
- Kapasitet på avløpsanlegg skal avklares med Tilsynskontoret for små avløpsanlegg. Godkjent tillatelse fra Tilsynskontoret skal foreligge til søknad om igangsetting
- Fritidsbolig skal tilkobles fremtidig kommunalt VA i tråd med hovedplan for vann og avløp
- Om det skal gjøres tiltak i kantvegetasjonssonen mot vannet må det søkes dispensasjon til Statsforvalteren, før tiltak gjennomføres

Begrunnelse:

Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 vurderes som oppfylte. Tiltaket bedrer allmennhetens tilgang til vannet, bedrer fritidsboligen mot flompåvirkning samt at den trekkes lenger tilbake fra vannet enn eksisterende bygg. Med gitte vilkår kan tillatelse gis.

Saksopplysninger:

Det er mottatt rammesøknad om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med ny plassering på gbnr. 218/8, og gbnr. 218/5 og 218/10. Eksisterende hytte ligger på to eiendommer, størstedelen ligger på gbnr. 218/8, og en mindre del på gbnr. 218/5 og 218/10. Alle eiendommene eies av tiltakshaver. Fritidsboligens areal er oppgitt til 48m² etter at tiltaket er gjennomført. Tidligere har bebyggelsen vært 44m² inkl. et uthus og en bod som nå er borte. Økning er 4,1m² ifht. tidligere areal.

Etter innsendt søknad er plassering endret slik at overkant gulv kommer på 137moh og det nye bygget blir liggende i sin helhet på gbnr. 218/5 og 218/10. Avstand til vannet økes fra 3 meter til ca. 11 meter, mens avstand til Krøderfjordveien er fremdeles innenfor 50 meter byggegrense.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til Krøderfjorden, samt i LNF område og er avhengig av dispensasjon. Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens §19-2.

Søker opplyser at fritidsbolig har vært flomutsatt og har behov for oppgradering og vedlikehold. Uthuset/utedo, som for noen år siden stod på eiendommen, må ved en eventuell oppgradering av eiendommens hovedbebyggelse gjenoppreises. Sistnevnte tenkes nå innlemmet med ny hovedbebyggelse i bakkant og i sørøst. Arealet, som også da vil inneholde et naturlig inngangsparti, vil ha et areal på 18,2m², nesten det samme areal som tidligere areal på uthus/utedo. Et innhuk sørvest på eksisterende hytte med BYA 3,9m² søkes også innbygd. Det totale arealet som kommer som et tillegg, vil da kun være 4,1m² større enn eksisterende bebyggelse.

Det oppgis videre at bakkanten av hytta mot sør vil ligge godt innlemmet inn i terrenget. Ny hytte vil derfor ikke være synlig for andre naboer enn tiltakshaver selv, og eventuell ferdsel ute på Krøderfjorden.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune den 04.08.2026. Deres svar er datert 26.08.2026 og 28.08.2026.

Statsforvalteren henviser til at kommunen spesielt skal vurdere allmenhetens interesse, flom og skredfare. Samtidig viser de til manglende tillatelse til privat avløpsanlegg. Videre at kommunen må vurdere kantvegetasjon og mulig hogst her.

Buskerud Fylkeskommune viser til at tiltak ligger i umiddelbar nærhet til kulturmiljøet Øvre Krødsherad Samvirkelag og ber kommunen vurdere påvirkning av tiltaket. De har ingen merknader til tiltaket.

Vurdering - Plan- og bygningsloven § 19-2

For at dispensasjon skal kunne gis må:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensynet bak LNFR-formålet

Formålet med LNFR-områder er å sikre arealer til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift samt hindre uønsket spredt utbygging. Omsøkt tiltak gjelder riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med ny plassering. Tiltaket etablerer ikke i særlig grad mer fritidsbebyggelse i området og medfører ikke en større privatisering av arealer som i dag er tilgjengelige for allmennheten. Tvert imot vil det kunne gjøre arealer nedenfor fritidsboligen mer tilgjengelig for allmennheten. Hensynet bak LNFR-formålet vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vann

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal det innenfor 100-metersbeltet langs vann tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Statsforvalteren påpeker at Krøderen er klassifisert som et svært viktig friluftslivsområde, og at det derfor skal praktiseres en restriktiv dispensasjonspraksis for å motvirke gradvis nedbygging og privatisering av strandsonen.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at ved å rive eksisterende fritidsbolig og sette opp ny fritidsbolig med ny plassering så kommer nytt tiltak lenger fra vannet enn dagens bebyggelse. Tiltaket medfører derfor ikke at bebyggelsen trekkes nærmere strandlinjen, noe som er positivt og ønskelig. Innlemmelse av bod/ utedo inn i bygget vurderes også til å påvirke allmennhetens opplevelse av eiendommen og LNF området positivt.

Det vil være en mindre ulempe at ny fritidsbolig blir noe større og mer synlig fra vannet enn i dag. Dette kan isolert sett bidra til en viss økning i privatiseringsgraden og påvirke landskapsopplevelsen. Samtidig ligger det allerede en fritidsbolig her som påvirker nærheten og tilgang til vannet en god del. Kommunen vurderer at tiltaket ikke medfører en slik endring av områdets karakter at hensynet til friluftsliv, landskap eller allmenn ferdsel blir vesentlig tilsidesatt, men kan vurderes som forbedret. Hensyn bak bestemmelsen vurderes ikke som vesentlig tilsidesatt etter en helhetsvurdering.

Særskillt vurdering av flomsikkerhet og kommuneplanbestemmelse 8.5

Kommuneplanen har en bestemmelse, 8.5, som fastsetter at ny bebyggelse langs vann og vassdrag ikke skal etableres lavere enn nivå for beregnet 200-års flom (137 moh). Bestemmelsen skal ivareta hensynet til samfunnssikkerhet, redusere risiko for skader på bygninger og infrastruktur, samt forebygge framtidige kostnader og ulemper som følge av flomhendelser. Overkant gulv etter endret plassering er oppgitt til 137 moh og innenfor krav til 200 års flom.

Eksisterende bygningen har vært lokalisert på stedet siden 1950-tallet, og omsøkt tiltak med riving av eksisterende hytta og oppføring av ny fritidsbolig med ny plassering, forbedrer dagens situasjon betraktelig. Kommuneplanbestemmelse 8.5 følges og det settes vilkår for at denne følges.

Vurdering av fordeler/ulemper

For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge en kvalifisert interesseovervekt i favør av dispensasjonen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Ved vurderingen skal det legges vekt på objektive fordeler og ulemper for samfunnet og eventuelle tredjeparter. Individuelle forhold som kun knytter seg til tiltakshavers personlige situasjon tillegges i utgangspunktet ikke vekt

Administrasjonen vurderer at tiltaket medfører enkelte ulemper. Tiltaket innebærer et ytterligere inngrep innenfor byggeforbudssonen langs Krøderfjorden. Selv om inngrepet er begrenset i omfang, bidrar det til en økning av bebygd areal i et område hvor hensynet bak regelverket nettopp er å begrense utbygging. Tiltaket kan derfor isolert sett svekke arealformålets intensjon om å bevare natur- og friluftsinnteresser. Det foreligger også en generell risiko for presedens, ved at tillatelse kan skape forventninger om tilsvarende tiltak i området. Slike forhold kan over tid bidra til en gradvis privatisering og fortetting av strandsonen dersom de ikke vurderes strengt.

Søker opplyser at tiltaket ikke vil påvirke naturvern, biologisk mangfold eller vannmiljø. Kantvegetasjonen mot Krøderfjorden skal opprettholdes og vil ikke påvirkes når eksisterende bygning rives og ny fritidsbolig flyttes lenger vekk og opp fra vannet. Administrasjonen mener at anleggelse av en vei helt frem til fritidsboligen vil virke privatiserende og kunne påvirke grunn og miljø. Det er inntatt vilkår om parkeringsplass ved veien mot gbnr. 218/8 for fritidsboligen og vei tillates ikke.

Allmennhetens mulighet for ferdsel langs/til vannet vurderes å være noe bedret etter gjennomføring av tiltaket. Det vil være mulig å ferdes ned og forbi ny fritidsbolig. Det er en ulempe at bygningen vil fremstå noe større sett fra vannet, men bygget vurderes å gi et helhetlig uttrykk og medfører begrensede

landskapsmessige konsekvenser. Det er vurdert som en fordel at en får kontroll på utslipp fra vann og avløp og det er satt vilkår til dette.

Det foreligger ingen opplysninger som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med registrerte kulturminneinteresser. Eiendommen er ikke omtalt i kommunens temaplan for kulturminner, men i nærheten av eiendom som er omtalt i Kulturminneplanen- Øvre Krødsherad Samvirkelag. Tiltak vurderes ikke til å påvirke dette kulturmiljøet da det blir liggende mange meter unna både i høydemeter og avstand. Dempede farger som er et vilkår, vil også bidra til mindre påvirkning mot andre miljøer.

Tiltaket berører ikke dyrka mark eller områder med skogsdrift.

Tiltaket forventes ikke å medføre økt trafikk eller vesentlig endret bruk av området. Parkering og bilbruk vil være tilnærmet uendret fra dagens situasjon. Det er opplyst at det ikke foreligger merknader etter nabovarsling.

Etter en samlet og konkret vurdering finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger de identifiserte ulempene

Er det ønskelig eller hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden.

I Kommuneplanens arealdel fremkommer det at om det gis dispensasjon så skal ny bebyggelse ikke komme nærmere Krøderfjorden 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 eiendommen, vil være positivt for området den ligger i. Samtidig vil det og sørge for at det er mindre sjanse for skader på bygget ved at ny fritidsbolig vil ligge i et mer flomsikkert område. Når en i tillegg får kontroll på vann og avløp/utslipp bidrar det til en ønsket utvikling.

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:

- Vinduer mot vannet skal deles opp og gjøres mindre enn det som fremkommer av søknaden, slik at uttrykk dempes fra fjorden
- Farge på fritidsbolig skal være i dempede jordfarger for å minske påvirkning og eksponeringsgrad i landskapet
- Vei frem til fritidsboligen tillates ikke. Det skal lages en parkeringsplass ved svingen mot bolig på 218/8, med sti frem til ny plassering av fritidsbolig. Plassering fremkommer i vedlagt situasjonskart med rødt punkt
- Overkant ferdig gulv skal ikke plasseres lavere enn kote 137moh som er grensen for 200 års flom.
- Kapasitet på avløpsanlegg skal avklares med Tilsynskontoret for små avløpsanlegg. Godkjent tillatelse fra Tilsynskontoret skal foreligge til søknad om igangsetting

- Fritidsbolig skal tilkobles fremtidig kommunalt VA i tråd med hovedplan for vann og avløp.
- Om det skal gjøres tiltak i kantvegetasjonssonen mot vannet må det søkes dispensasjon til Statsforvalteren, før tiltak gjennomføres

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 klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 E - 1 Plan Ekra Hytte 218-8 mfl
- 2 E - 2 Snitt Ekra Hytte Ekra 218-8 mfl.
- 3 E - 3 Fasade Nord og Vest Ekra Hytte 218-8 mfl.
- 4 E - 4 Fasade Sør og Øst Ekra Hytte 218-8 mfl.
- 5 Ekra Hytte Nord NY
- 6 Ekra Hytte Sør NY
- 7 Ekra Hytte Vest NY
- 8 Ekra Hytte Øst NY
- 9 E - 1 Plan Ekra Hytte eksisterende 218-8
- 10 E - 2 Snitt Ekra Hytte eksisterende 218-8
- 11 E - 3 Fasade Nord og Vest Ekra Hytte eksisterende 218-8
- 12 E - 4 Fasade Sør og Øst Ekra Hytte eksisterende 218-8
- 13 3D Nordvest Eksisterende Ekra
- 14 3D Sørvest Eksisterende Ekra
- 15 3D Sørøst Ekra Eksisterende Ekra
- 16 Arealberegning Krøderfjordveien Ekra 218-8 og 218-10
- 17 Dispensasjon riving og oppsetting av ny hytte Krøderfjordveien 218-8 mfl
- 18 Kartutsnitt høydeprofil
- 19 Notat Flom 218- 8 mfl
- 20 NVE Atlas aktsomhetsområde flom
- 21 Kvittering-for-nabovarsel-1
- 22 Situasjonsplan CA 218-8 mfl. Ekra avstand FV Krøderfjordveien
- 23 Høydeprofil
- 24 Gjennomføringsplan
- 25 Situasjonsskart ca 218-18 mfl. Ekra flyttet til 137moh.pdf
- 26 Krødsherad kommune - Byggesak - Dispensasjon for rivning og oppføring av fritidsbolig - Gbnr. 218_8 - 218_5 - Uttalelse.pdf
- 27 Uttalelse - Dispensasjon - Krødsherad 218_8 m m - Krøderfjordveien - riving - oppføring fritidsb.pdf
- 28 218_8 og 218_26 Krødsherad - Krøderfjordveien 2758 og 2760 - Utslippstillatelse.pdf
- 29 Foreslått parkering i vilkår