



SAKSFRAMLEGG

Søknad om dispensasjon - Oppføring av driftsbygning - Gnr. 180/10

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 byggegrense mot vassdrag, for oppføring av driftsbygning på eiendommen gbnr. 180/10. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Driftsbygningen skal ikke føre til at allmenhetens ferdsel ned til vannet vanskeliggjøres
- Bygningen skal oppføres med rødmalte fasader
- Tillatelse fra Buskerud Fylkeskommune på plassering skal følges

Begrunnelse:

Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 vurderes som oppfylt. Tiltaket påvirker ikke allmenne interesser, kommer ikke nærmere fjorden enn eksisterende garasje har vært og etter satte vilkår kan tillatelse gis.

Saksopplysninger:

Det er mottatt søknad om oppføring av driftsbygning på eiendommen gbnr. 180/10. Plassering av driftsbygningen er oppgitt til å være ca. 86 meter fra Krøderfjorden og er avhengig av dispensasjon for plassering i 100-metersbeltet til Krøderfjorden. Driftsbygningen oppføres med en grunnflate på 320m² og omfatter riving av en eldre garasje på samme sted som driftsbygning skal settes opp. Driftsbygningen går under formål LNF og trenger ikke dispensasjon fra dette.

Driftsbygningen oppføres med en avstand på 42,3 meter fra senter på fylkesvei 280. Buskerud Fylkeskommune har godkjent dispensasjon fra avstandskravet på 50 meter, datert 02.09.2026.

Søknad har vært på høring til Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune.

Statsforvalteren kom med sitt svar datert 14.08.2026. De har gitt følgende uttalelse:

«Gitt de konkrete arealmessige forholdene i denne saken, kan vi ikke se at oppføringen som omsøkt vil medføre vesentlige ulemper for de interessene vi skal ivareta. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Buskerud Fylkeskommune kom med sin uttalelse datert 26.08. 2026. De har gitt følgende uttalelse:

«Vi minner om at meldeplikten i kulturminneloven gjelder generelt. Vi ber kommunen om å gjøre tiltakshaver oppmerksom på meldeplikten. Alle spor etter menneskelig aktivitet som er eldre enn år 1537, er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Ved en eventuell tillatelse ber vi om at det vises til følgende tekst: «Dersom det under anleggsarbeid eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.»

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor K477 Nedre del av Krøderen. Dette er et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Jordbrukslandskapet består av godt bevarte tun og husmannsgrender med lokalt særpreg (kulturminnedatabasen Askeladden). Riksantikvaren presiserer i sin beskrivelse av området at landskapet er sårbart for bebyggelse utenfor tuna. Det presiseres at jordbruksdriften bør sikres for å hindre at området gror igjen. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bebyggelse både i plassering, volum, form og materialvalg. Området er også definert som et lokalt kulturmiljø i kommunens temaplan for kulturminner (Krødsherad kommune, Temaplan for kulturminner og kulturmiljøer 2024–2033).

«Fylkeskommunen vurderer det som positivt at den omsøkte driftsbygningen har rødmalte fasader og saltak. Vi anbefaler at bygningen kles med stående trepanel, og at taket tekkes med materialer som er representative for området. Det omsøkte tiltaket oppfattes som vesentlig større enn den omkringliggende bebyggelsen. Vi anbefaler at det vurderes om det er 2 behov for en så stor driftsbygning. Bygningsvolumet bør gjøres smalere, slik at bygningen i større grad oppfattes som en tradisjonell driftsbygning.»

I tillegg informerte de om søknadsplikt for byggegrense mot vei, denne er sendt og mottatt med tillatelse datert 02.09.2026.

Kommunen sendte Statsforvalteren og Fylkeskommunens svar til tiltakshaver slik at de fikk mulighet til å kommentere ønsker og anbefalinger. Tiltakshavers svar på uttalelsen er følgende:

«Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommune har særlig pekt på landskapsvirkning, materialbruk, fargevalg og byggets volum. Merknadene er vurdert nøye, og det er gjort justeringer for å redusere eksponering og gi bygningen en bedre tilpasning til terreng, eksisterende bygningsmiljø og omkringliggende landskap. Etter nærmere oppmåling er bygningen flyttet ca. 2,5 meter mot sør og ca. 1,5 meter mot øst sammenlignet med opprinnelig omsøkt plassering. Justeringen medfører at bygningen trekkes ytterligere inn på eiendommen og får en mer tilbaketrukket plassering i forhold til de hensynene byggegrensene skal ivareta.

Driftsbygningen får en grunnflate på 320 m² og plasseres ved siden av to mindre garasjer, hvor én eksisterende garasje på samme sted rives. Selv om bygget er større

enn garasjene, vil det inngå i et eksisterende tun- og driftsmiljø med bebyggelse og tekniske funksjoner. Plasseringen bak tett skog og en kolle mot sør gjør at tiltaket i stor grad skjermes mot Krøderfjorden og ikke fremstår som et dominerende element i strandsonen. Avstanden til fylkesvegen vil etter justeringen være over 40 meter. Fylkesvegen passerer i rett linje nord for driftsbygningen, og det er ingen direkte synlighet mellom vegen og bygningen som tilsier at tiltaket vil virke skjemmende eller trafikalt uheldig. Det har heller ikke kommet noen nabomerknader til omsøkte tiltak.

Når det gjelder materialbruk og uttrykk, er det i området generelt stor variasjon i eksisterende bygningsmasse, både på fasader og tak. Tiltaket vil derfor ikke fremstå som fremmed i forhold til det etablerte bygningsmiljøet. Rødmalte fasader og saltak viderefører samtidig et gjenkjennelig landbruks- og driftsbygningssuttrykk. For å redusere fasadevirkningen er dør og vindu flyttet fra langvegg til gavlvegg, og det er lagt inn en horisontal hvit linje langs fasaden i overgangen mot gavl. Disse grepene bryter opp den lange fasaden og bidrar til at bygningen får et lettere uttrykk.

Byggets areal og volum er valgt ut fra et reelt og langsiktig behov i egen fremtidig drift av eiendommen. Hensikten er å samle maskiner, redskaper, kjøretøy og annet utstyr på ett egnet sted, slik at det kan oppbevares innendørs og bidra til et ryddigere uttrykk på eiendommen. Behovet må også ses i sammenheng med utviklingen i landbruks- og anleggsutstyr, hvor maskiner og tilhørende utstyr over tid har blitt større og mer plasskrevende. Det skal blant annet kunne være plass til lastebil, gravemaskin, traktorer, sagbruk og annet driftsutstyr. En bred hall gir bedre utnyttelse av bygget, fordi utstyr kan brukes og hentes uten at annet utstyr først må flyttes. Rent driftsmessig kunne bygningen vært vridd 90 grader med flere porter på langsiden, men dette ville gitt en mindre god plassering i terrenget. Den foreslåtte plasseringen, inn mot hjørnet som skjermes av fjell og skog, vurderes derfor som den beste løsningen samlet sett, selv om én port gir noe mindre fleksibilitet i daglig bruk.

Det er vurdert om bygningen bør kles med stående trepanel, slik fylkeskommunen anbefaler. Dette anses likevel ikke hensiktsmessig, ettersom bygget leveres ferdig prefabrikkert med isolerte fasadeplater som del av konstruksjon og klimaskjerm. En ettermontering av trepanel vil kunne gi en mer komplisert og kostnadsdrivende løsning, blant annet på grunn av innfesting, lufting, fuktforhold og detaljering rundt hjørner, beslag, porter og overganger. Etter min vurdering gir de valgte fasadeplatene en teknisk robust og vedlikeholdsvennlig løsning, samtidig som fargevalg, takform og fasadeoppdeling ivaretar en tilstrekkelig stedstilpasning.

Størrelsen er også valgt med tanke på fremtidig bruk og generasjonsskifte. Jeg har startet planleggingen av å avhende eiendommer i Asker kommune, og ønsker å ta vare på verdier og utstyr som på sikt kan flyttes til Krødsherad. Dette inngår i en langsiktig plan for å legge bedre til rette for neste generasjon, som har utdanning innen anleggsgartnerfaget. Bygget gir samtidig nødvendig fleksibilitet for begrenset tilleggsnæring innenfor landbruksformålet uten å påvirke areal med dyrkbar jord og uten at eiendommens karakter endres.»

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 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. Området rundt Krøderen er klassifisert som et svært viktig friluftslivsområde, og det skal praktiseres en restriktiv dispensasjonspraksis for å motvirke gradvis nedbygging og privatisering av strandsonen.

Tiltak kommer ca. 86 meter fra vannkanten. I området mellom tenkt plassering og vannet er det tettvokst granskog og fra plasseringen kan en ikke se stort av vannet. Plassering vil ikke påvirke allmenheten mer negativt enn allerede eksisterende garasje. På bergene bak, ned mot vannet er det populært å bade. Tilgang til bergene gjøres via parkeringsplass noe lenger mot nordøst og tilgang dit påvirkes ikke av plasseringen av driftsbygningen.

Kommunen vurderer at tiltaket ikke medfører en slik endring av områdets karakter at hensynet til friluftsliv, landskap eller allmenn ferdsel blir vesentlig tilsidesatt. Hensyn bak bestemmelsen vurderes ikke som vesentlig tilsidesatt etter en helhetsvurdering.

Vurdering av fordeler/ulempes

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 tiltak kan ha noe innvirkning på naturen ved utvidelse fra garasje til driftsbygning. I Gårdskart er området registrert som bebyggelse der eksisterende garasje står. Ved utvidelse vil område registrert som produktiv skog se ut til å bli påvirket noe i ene delen, men ved befaring er ikke kart oppdatert de siste år. Resterende område der driftsbygningen oppføres består av småkratt og synlig fjell. Påvirkning vurderes som minimal.

Det vil være hensiktsmessig for driften å få samlet større maskiner og utstyr på en plass. Videre vil et isolert bygg også gi en mer effektiv drift i vintermånedene. Samtidig legger tiltaket til rette for fremtidige generasjoner og gjør det lettere å drive eiendommen.

Buskerud Fylkeskommune påpeker at eiendommen er omtalt i Kulturminneplanen for Krødsherad, samt at den er en del av K477 Nedre del av Krøderen. Tiltakshaver har vurdert fylkeskommunens svar og gjort tilpasninger i fasaden for å få det til å passe bedre inn sammen med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil ikke bli synlig fra fjorden så det vurderes at påvirkning av kulturlandskapet Nedre Krøderen ikke blir berørt. Størrelse på bygget er også vurdert som nødvendig, men ikke større enn normale driftsbygninger eller lagerbygg på slike eiendommer.

Tiltaket berører ikke dyrka mark eller områder med skogsdrift.

Tiltaket forventes ikke å medføre økt trafikk eller vesentlig endret bruk av området. Det er opplyst at det ikke foreligger merknader etter nabovarsling

Fordeler vurderes som klart større enn ulempene etter en helhetsvurdering.

Er det ønskelig eller hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden.

Ny bebyggelse vil komme lenger unna vannet enn eksisterende bebyggelse, som er et kriterium for å godkjenne tiltak i 100-metersbeltet. Det er både hensiktsmessig og ønskelig med drift på landbrukseiendommer i kommunen. Ved å tillate tiltak vil en bedre situasjonen og gjøre driften enklere og mer bærekraftig for fremtidige generasjoner.

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:

- Driftsbygningen skal ikke føre til at allmenhetens ferdsel ned til vannet vanskeliggjøres
- Bygningen skal oppføres med rødmalte fasader
- Tillatelse fra Buskerud Fylkeskommune på plassering skal følges

Kommunedirektørens vurdering:

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

Vedlegg

- 1 5153-soknad-om-tillatelse-til-tiltak-uten-ansvarsrett-2020.pdf
- 2 Vedlegg B1 Søknad om dispensasjon 040726.pdf
- 3 Vedlegg B2 søknadsskjema dispensasjon 040726.pdf
- 4 Vedlegg C1 Kvittering-for-nabovarsel-1.pdf
- 5 Vedlegg D1 Situasjonsplan 040726.pdf
- 6 Vedlegg D2 Tiltak på flyfoto 040726.pdf
- 7 Vedlegg E1-E5 16x20 tegning 040726.pdf
- 8 Vedlegg F1 Gårdskart 180-10 040726.pdf
- 9 brev.pdf
- 10 Krødsherad kommune - Byggesak - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av driftsbygning i 100 metersbeltet - Gbnr. 180_10.pdf
- 11 Disp byggegrense.pdf
- 12 Uttalelse - Dispensasjon - Krødsherad 180_10 - Krøderfjordveien 838 - rive garasje - oppføre dri.pdf
- 13 Vedlegg C5 Svar på uttalelser fra Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune 060926.pdf
- 14 Vedlegg E1-E5 16x20 tegning 060926 rev 2.pdf
- 15 Vedlegg D1 Situasjonsplan 060926 rev 2.pdf

