



SAKSFRAMLEGG

Endring av bygg - fasade - Gnr. 194/9 - Haslerudodden 55

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	24.10.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Det gis dispensasjonstillatelse for påbygg til fritidsbolig på Gnr. 194/9 – Haslerudodden 55. Det settes som vilkår at farger og materialer skal følge eksisterende fritidsbolig og dempe uttrykket.

Begrunnelse

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og byggeforbud langs vassdrag for oppføring av et påbygg til en hytte langs Krøderen. Hytta er ca. 40 meter fra vannet. Tiltak er lite synlig og kommer ikke nærmere vannet enn allerede oppført tiltak. Dispensasjon gis da på bakgrunn av dette.

Statsforvalteren og Buskerud Fylkeskommune har ingen innvendinger i sine høringssvar.

Saksopplysninger:

Økt bruk og flere familiemedlemmer gjør at det ønskes utvidelse av eksisterende fritidsbolig på Gnr.194/9. Tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen flere ganger med forskjellige alternativer, men har etter vurderinger landet på et påbygg. Tiltaket omfatter et areal på ca. 56m² med soverom, bad, loftstue og en liten bod. Bygget vil i samme forbindelse, oppgraderes med etterisolering og solcelleanlegg på taket.

Tiltak øker ikke bebygd areal, kommer ikke nærmere Krøderfjorden og har minimale forandringer på fasade mot fjorden.

Uansett utløser tiltaket krav om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel- LNF sone og 100mm sonen mot Krøderfjorden.

Vurdering av dispensasjonene:

For at dispensasjon etter plan og bygningslovens §19-2 skal kunne gis er det to vilkår som må oppfylles.

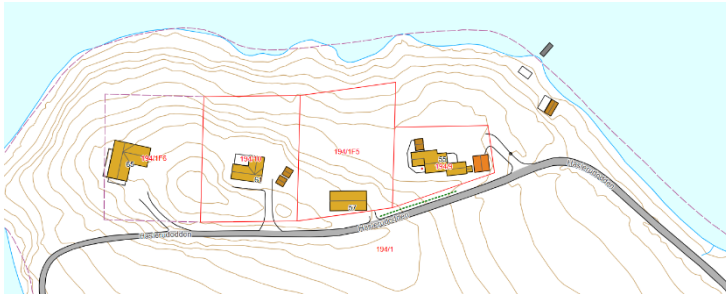
- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I LNF områder er det hensynet til landbruk, natur og friluftsliv som må vurderes. Dette for å sikre at disse områder ikke nedbygges med tiltak som ikke er tilknyttet arealformålet.

Formål med begrensning i 100m beltet er å sikre allmenhetens mulighet til å bruke strandsonen, og unngå bit for bit nedbygging og privatisering.

I området her er det et lite etablert «hyttefelt» med 4 hytter på Haslerudodden.



Det drives ikke aktivt landbruk i området der hytter ligger og har ingen påvirkning på dette. Som man ser av kart er det god plass på nedsiden av hytter for ferdsel, bading, fisking og rekreasjonsmuligheter.

Fritidsboliger ligger på 139 moh og er ikke innenfor flomsonehøyde/fare som Krødsherad kommune har satt til 137moh.

Tiltak vil ikke begrense mulighetene i området for allmennhetens ferdsel, og en liten endring av taket mot vannet vil få minimal påvirkning av området og bruk av dette.

Det anses som positivt at taket skråer nesten ned til dagens gesims og at nye vinduer vil bli i gavlene.

Det anses også som positivt at det ønskes utbedring for å minske energitap ved etterisolering, samt å anlegge miljøvennlig tilleggsenergi i form av solcelleanlegg.

Det settes i tillegg vilkår om utførelse, som gjør at påvirkning vil bli så liten som mulig.

Utgangspunktet i vurderingen av dispensasjonssøknader er at det skal foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Likevel, foreligger det alltid en viss risiko for at administrasjonen skaper en presedens for vurderingen av lignende saker. En praksis der det stadig gis enkelt-dispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

Slik administrasjonen vurderer denne saken er risikoen for at saken skaper en presedens - som kommunen er nødt til å følge i senere saker – begrenset.

Kommunen har etter en helhetlig vurdering funnet at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordeler er klart større enn ulempene i tiltaket.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er ikke registrert kjente naturverdier, MIS registreringer eller truede arter ved søk i databasen Kilden hos Skog og Landskap og på miljøstatus.no i dette området. Kommunen vurderer at kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Det er ikke registrert funn i henhold til § 8 og føre-var-prinsippet anses derfor å få mindre betydning for dette tiltaket.

Bygging i strandsonen kan føre til privatisering og reduserer muligheten for fri ferdsel. I dette tilfellet er det vurdert at tiltak har minimalt større påvirkning ved nytt tiltak enn tidligere, og strandsone er like tilgjengelig for allmennheten som før.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Vurderes ikke særlig økt og har liten påvirkning.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse:

Ingen krav vurderes som relevante da tiltak er på eksisterende bygg, og har ingen naturinngrep utover det som allerede er bygget.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Ingen krav vurderes som relevante.

Vurdering av påvirkning mot KULA Viken(Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Buskerud)

Områdene rundt Krøderfjorden har nasjonal kulturhistorisk interesse, spesielt i å ivareta jordbruksdriften ned mot fjorden, og bevare tradisjonell bebyggelse og form.

Tiltaket her får vilkår om å bruke samme farge som eksisterende bebyggelse, som er i tråd med føringer i rapport fra 2020.

Akkurat i dette området er det ingen jordbruksdrift ned mot fjorden og tiltak er vurdert å ha liten/minimal påvirkning på KULA landskapet

Kommunedirektørens vurdering:

Krødsherad kommune er opptatt av at alle innbyggere og fritidsinnbyggere bruker bygda med dens innhold, tilbud, håndverkere og muligheter.

Gjennom noe modernisering av hytter og boliger vil dette bidra til at flere personer vil oppholde seg i bygda og bruke tilbud som finnes her. Dette er vi helt avhengig av for å klare å opprettholde et tilbud til alle.

Når slike tiltak i tillegg vurderes til å ha liten innvirkning på miljø, landbruk, natur og friluftsliv er mulighet for å gi dispensasjoner i slike tilfeller vurdert til å være naturlig.

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart2
- 2 Fasader5 Kopier Kopier
- 3 Plan
- 4 Fasader eksisterende bygg
- 5 Fasader eksisterende bygg1
- 6 Kvittering-for-nabovarsel-1-20240525-0847
- 7 Vedlegg til beregning av BYA for Jan E
- 8 Søknad om dispensasjon fra LFNR/100 m belte
- 9 Krødsherad kommune, sak 2024 1396 2.pdf
- 10 Forespørsel/ uttalelse til byggesøknad - Gnr. 194/9
- 11 Krødsherad - Uttalelse til søknad om dispensasjon for påbygg til en fritidsbolig ved Haslerudodd.pdf
- 12 Krødsherad kommune - Byggesak - Gbnr 194_9 - Haslerudodden 55 - Påbygg på eksisterende fritidsbolig - uttalelse til dispensasjonssak.pdf