



SAKSFRAMLEGG

Klagebehandling tilbygg - Gnr. 209/1/156

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	05.06.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Klagen, tilsvaret og vedtaket sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for videre ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet.

Begrunnelse:

Administrasjonen er ikke enig i deler av vurderingene til Statsforvalteren. I tillegg er deler av klagen fremmet på et feil faktisk grunnlag. Samlet innebærer dette at tiltaket etter administrasjonens vurdering ikke er i strid med nasjonale føringer for forvaltningen av strandsonen langs vassdrag.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver var den 9. august 2023 innom kommunen for et kort møte. Tiltakshaver v/ ansvarlig søker sendte den 6. desember 2023 forespørsel om forhåndskonferanse. I stedet for et fysisk møte sendte kommunen ut opplysninger om søknadsprosess og planbestemmelser for eventuelle tiltak på eiendommen skriftlig, noe som var tilstrekkelig for tiltakshaveren.

Den 5. mars 2024 sendte tiltakshaveren en rammesøknad om tilbygg/utvidelse av den eksisterende fritidsboligen på gnr. 208/1/156. Kommunen opplyste tiltakshaveren om at søknaden var mangelfull siden det ikke var søkt om dispensasjon fra bygging innenfor 100-metersbeltet. Tiltakshaveren sendte inn den komplette søknaden den 17. desember 2024.

I den opprinnelige søknaden ble det søkt om et tilbygg på ca. 85m². Søknaden ble sendt på høring til Buskerud fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Oslo og Akershus den 7. januar 2025.

I Statsforvalterens uttalelse av 31. januar 2025 fremkommer det blant annet:

«Med utgangspunkt i at hytta ligger tett på vassdraget med kun 13 meter, mener vi det er begrenset for hva som kan tillates av utvidelser. Det er positivt at tilbygget er lagt i retning bort fra vannet, men når størrelsen er dobbelt så stor som eksisterende bygg, mener vi endringen av hytta blir såpass stor at dette får mindre betydning. Et tilbygg på 85 m² vil endre bygget vesentlig og det bebygde preget og privatiseringsgraden vil forsterkes som følge av dette. Ut fra dette vil vi klart fraråde at søknaden blir innvilget. Tomta ligger i et område som er avsatt til LNF-område hvor det er et poeng at

byggeforbudet håndheves strengt. Om det skal kunne aksepteres en utvidelse av hytta, mener vi den må reduseres betraktelig.»

I konklusjonen til statsforvalteren står følgende:

«Vi viser til våre kommentarer over. Med bakgrunn i nasjonale og viktige regionale interesser knyttet til forvaltning av strandsonen langs Krøderen, vil vi fraråde en såpass omfattende utvidelse av hytta. Utvidelsen vil forsterke det bebygde preget og privatiseringsgraden i strandsonen. Vi vektlegger også faren for en uheldig praksis ved å godkjenne søknaden.»

Avslutningsvis ba Statsforvalteren om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken.

Den 12. februar 2025 sendte Buskerud fylkeskommune sin uttalelse. I uttalelsen fremkommer det blant annet:

«Buskerud fylkeskommune spiller inn hensyn til- og bevaring av vannmiljø i denne saken grunnet viktigheten Krøderen har for biologisk mangfold. Krøderen listes som en mulig storørretlokalitet, samtidig som det er lokalitet for både edelkreps og elvemusling. Sistnevnte arter er begge eksempler på nøkkelarter i ferskvann, de er norske ansvarsarter, og deres eksistens i ferskvann setter et kvalitetsstempel på vannforekomster som habitat for ferskvannsorganismer.»

Videre ba fylkeskommunen at følgende tekst blir vist til i en eventuell tillatelse:

«Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8, andre ledd.»

Den 12. februar 2025 sendte tiltakshaveren inn nye opplysninger i byggesaken. Av de nye opplysningene fremkommer det at på bakgrunn av Statsforvalterens uttalelse er det omsøkte tilbygget redusert betraktelig. Konkret ble tilbygget endret fra 85m² til 45m². Det er dette kommunen tok utgangspunkt i ved vurderingen av søknaden.

Formannskapet i Krødsherad behandlet dispensasjonssøknaden i møte 3. april 2025. Vedtaket lyder slik:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot vassdrag, for oppføring av tilbygg på eiendommen gnr. 208/1/156.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Nytt tilbygg skal ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende fritidsbolig*
- *Fritidsbolig skal tilkobles kommunalt VA om/når dette kommer i nærheten*
- *Farge på fritidsbolig skal være i dempede jordfarger for å minske påvirkning og eksponeringsgrad i landskapet»*

Vedtaket ble sendt til Statsforvalteren den 4. april 2025.

Den 22. april 2025 mottok Krødsherad kommune en klage fra Statsforvalteren. I klagen står det blant annet:

«Vi klager på Krødsherad kommune sitt vedtak av 3. april 2025, sak 40/2025, hvor det er gitt dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte langs Krøderen. Det er innvilget dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbud langs vassdrag i kommuneplanen. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale føringer knyttet til forvaltning av strandsonen langs vassdrag. Vi mener tilbygget og renoveringen av dagens hytte vil bidra til å forsterke det bebygde preget og privatiseringsgraden».

I Statsforvalterens vurdering av saken står det at Krøderen er et svært viktig vassdrag i Buskerud med hensyn til natur- og friluftsliv, og at det derfor er viktig at byggeforbudet langs vassdraget håndheves strengt slik at de sterke allmenne interessene ivaretas.

Statsforvalterens skriver videre at:

«Vi mener det er positivt at tilbygget er redusert i størrelse, men fortsatt resulterer tilbygget i over en dobling av størrelsen fra dagens hytte. Fra 36 m² i dag til 81 m². Vi er enige med søker at dagens hytte er liten av størrelse og at det omsøkte tilbygget ikke resulterer i noen stor hytte sammenlignet med det som er vanlig å bygge i dag. Likevel mener vi et viktig poeng i denne saken er at hytta ligger tett på vannet, kun 13 meter. Videre ligger den markert på en forhøyning i landskapet, slik at hytta blir liggende eksponert ut mot Krøderen. Vi ser også på bilder fra området at skogen som tidligere skjermet for hytta, er hogd ned og at området ligger nå åpent. Det kan også se ut til at deler av kantsonen langs Krøderen også er fjernet.»

Deretter viser Statsforvalteren til en tidligere uttalelse om at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. Videre står det:

«Vi mener fortsatt utvidelsen må regnes som omfattende med utgangspunkt i plasseringen tett på vassdraget og at hytta ligger på en forhøyning i landskapet. Vi mener også det må legges vekt på at området er avsatt til LNF-område og slik sett ikke er avklart til utbygging i kommuneplanen. Det bør naturligvis skilles mellom områder som er avklart til utbygging og LNF-områder hvor det er en forventning om at det ikke skal godkjennes større tiltak på hytter. Det er flere hytter av beskjedne størrelse langs Krøderen. Vi mener en innvilgelse vil kunne føre til en forventning og en uheldig praksis med hytteutvidelser tett på vassdraget innenfor LNF-områdene.

Vi mener det er bra at tilbygget er lagt i bakkant av hytta. Ut fra terrenget i området ser også dette ut som det mest naturlige valget. Med den åpne plasseringen vil utvidelsen likevel bli svært synlig slik tilbygget er utformet, både fra land- og vannsiden. Det er også foreslått en utvidelse i retning av Krøderen for å øke størrelsen på stuedelen i den gamle delen av bygget, det mener vi er svært uheldig. Totalt sett mener vi derfor utvidelsene blir for omfattende. Skal det kunne godkjennes noe tilbygg her mener vi prosjektet må nedskaleres ytterligere.»

Tiltakshaverens/ansvarlig søkers tilsva

Tiltakshaveren/ansvarlig søker sendte sitt tilsva til klagen den 28. april 2025. I tilsvaret står det blant annet at:

«Statsforvalteren skriver følgende: «Det er også foreslått en utvidelse i retning av Krøderen for å øke størrelsen på stuedelen i den gamle delen av bygget, det mener vi er svært uheldig.»

Dette er en feil oppfatning, da eksisterende hytte ikke er utvidet mot vannet. Hytta har nøyaktig samme «fotavtrykk» som i dag.

Statsforvalteren skriver også følgende om skogen: «Vi ser også på bilder fra området at skogen som tidligere skjermet for hytta, er hogd ned og at området ligger åpent.»

Skogen ble ikke hugget ned for å få mer utsikt, men den ble hugget ned etter pålegg/anmodning fra strømselskapet som eier høyspentledningene for å sikre at det ikke skal bli alvorlige skader på kraftledningen ved eventuelle trefall. Dette var ikke familiens ønske, men et krav fra strømselskapet.»

Administrasjonens vurdering av klagen

Kommunens hjemmel for å gi dispensasjon er plan- og bygningsloven § 19-2. Av bestemmelsen fremgår det at det er to vilkår som må være oppfylt for at dispensasjonen *kan* innvilges. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene. Dersom de to lovbestemte kravene er oppfylt *kan* kommunen velge å innvilge dispensasjonen. Kommunens skjønnsvurdering er altså først relevant dersom de to lovfestende vilkårene er oppfylt. Dette innebærer at selv om de lovbestemte vilkårene er oppfylt, kan kommunen velge å avslå dispensasjonssøknaden.

Sentralt i vesentlighetsvurderingen er blant annet hvordan tiltaket påvirker natur- og kulturmiljø, friluftsliv landskap og andre allmenne interesser. I dette ligger det krav til vurdering av både fysisk fremkommelighet, men også opplevelsen av strandsonen, både fra land og fra vann. Tiltak som utvider den private sonen, kan føre til at opplevelsen av å fredes fritt i strandsonen reduseres. Selv om et tiltak kan virke beskjedent, så vil summen av mange små tiltak kunne medføre store negative konsekvenser. Administrasjonens vurdering for øvrig fremkommer i saksframlegget av 3. april 2025.

Administrasjonen har vurdert Statsforvalterens klage. Slik kommunen forstår innholdet i klagen er den rettet mot følgende punkter:

- Kommunen har lagt for liten vekt på at området er avsatt til LNF-område. Dersom tiltaket godkjennes kan dette føre til at det utvikler seg en uheldig praksis.
- Størrelse på tilbygget og den totale størrelsen på fritidsboligen etter at tiltaket er gjennomført.
- At hytten ligger på en markert forhøyning i landskapet.
- Skogen som skjermet for hytten er hugget og området fremstår mer åpent, og det kan se ut som kantsonevegetasjon er fjernet.
- Utvidelse av stuedelen mot Krøderen.

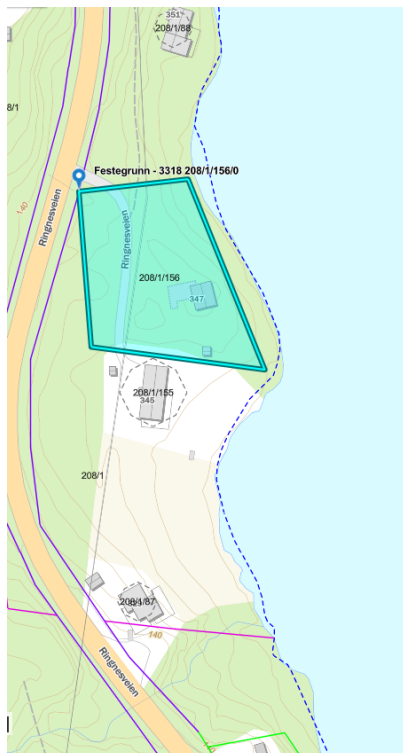
Samlet har dette ført til at Statsforvalteren har konkludert med at tiltaket er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs vassdrag.

LNF-område

Kommunen er enig med Statsforvalteren det er viktig å bevare LNF-områder og at forvaltningen av strandsonen langs vassdrag skal foregå og gjennomføres på en forsvarlig måte. Byggeforbudet i strandsonen skal håndheves strengt. I kommunes saksbehandling er det svært viktig å legge til rette for at strandsonen skal bestå som et produktivt og rikt naturmiljø som gir et stort og variert arts mangfold. Samtidig har strandsonen stor verdi for friluftsliv, avkobling og ulike fritidsaktiviteter. Kommunen er også oppmerksom på at mange enkeltinngrep i strandsonen vil påvirke naturen og landskapet over tid, og forringe kvalitetene til området.

Administrasjonen er klar over at det foreligger en fare for at det kan utvikle seg en uheldig praksis og forventning om hytteutvidelser tett på vassdraget innenfor LNF-områdene. Administrasjonen er også klar over at likhetsprinsippet innebærer at forvaltningsorganer ikke skal foreta skjønnsmessige avgjørelser som innebærer en usaklig forskjellsbehandling av en borger.

Kommunen ønsker å skjerme og ivareta ubebygde områder langs vassdraget. Ny bebyggelse skal i hovedsak foregå i allerede utbygde områder, og skal trekkes så langt unna vannet som mulig. I denne sammenhengen mener kommunen det er viktig at eksisterende bebyggelse ivaretas, i stedet for at det bygges nye fritidsboliger. Dette vil etter kommunens vurdering føre til at det totale fotavtrykket holdes på et så lavt nivå som mulig. Ved eventuelle utvidelser av eksisterende bygninger skal utbyggingen skje i retning bort fra sjøen. Det omsøkte tiltaket er i tråd med dette.



Utbyggelse på denne delen av eiendommen vil etter kommunens vurdering i svært liten grad (om i det hele tatt) forringe allmenhetens tilgang til eller ferdsel i strandsonen. Som kartet viser ligger den aktuelle fritidsboligen mellom vannet og Ringnesveien.

Krødsherad kommune har vurdert størrelse på eksisterende hytter og utvidelser i LNF-områder i arbeidet med Kommunedelplan Norefjell. Her fremkommer det at maksimal størrelse er 125 m² BYA. Den maksimale størrelsen er blant annet satt for å hindre privatiseringsgraden og det bebygde preget i LNF-området. For ordens skyld opplyses det i denne sammenhengen om at grensen i den gjeldende kommuneplanens arealdel for bygg i LNF-området er satt til 150 m², men er nedjustert for området innenfor Kommunedelplan Norefjell.

Dersom tiltaket gjennomføres vil fritidsboligen til tiltakshaveren bli 81 m². Fritidsboligene som ligger like ved siden av tiltakshaverens eiendom er omtrent av samme størrelse som det omsøkte tiltaket. Det omsøkte tiltaket vil føre til at fritidsbebyggelsen i området vil fremstå vesentlig mer enhetlig, noe som vil være positivt for fjernvirkningene.

Videre er administrasjonens oppfatning at Statsforvalteren i for liten grad har vektlagt de positive virkningene av at dispensasjonen blir innvilget. Kommunen setter som vilkår at fritidsboligen skal installere en godkjent vann- og avløpsløsning, og med krav om fremtidig tilkobling til offentlig vann- og avløp. Administrasjonen mener at en tilkobling vil være med på å sikre miljø, kvalitet og sikkerhet for avløpsinfrastrukturen. I tillegg vil tilkoblingen betydelig redusere faren for forurensning av og i nærheten

av vassdraget og i LNF- området. Dette vil øke sikkerheten og legge til rette for å ivareta vannmiljøet i vassdraget.

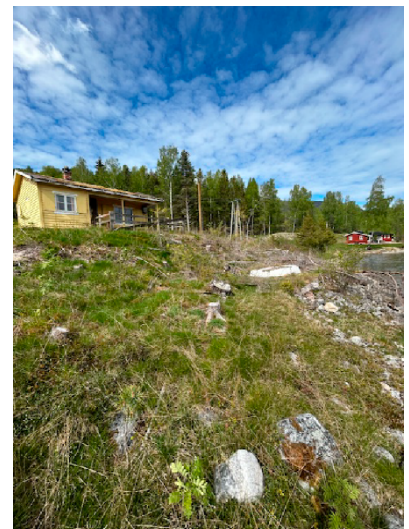
Fritidsboligens størrelse

I denne saken er det søkt om å utvide den eksisterende fritidsboligen med 45 m². Opprinnelig var utvidelsen vesentlig større, men som følge av Statsforvalterens uttalelse den 31. januar 2025 ble utvidelsen redusert betraktelig. Dette gjør at fritidsboligen til sammen nå blir 82,8 m². Naboeiendommene – gnr. 208/1/155 og gnr. 208/1/88 er henholdsvis 92 m² og 72 m².

Som Statsforvalteren nevner, noe også kommunen er klar over, er det flere mindre fritidsboliger som ligger i nærheten av Krøderfjorden. Kommunen er også klar over og bevisst på at det kan utvikle seg forventning om hytteutvidelser tett på vassdraget innenfor LNF-områdene. Dersom den aktuelle fritidsboligen hadde vært enkeltstående, eller fritidsboligen hadde fått en total størrelse som var større en fritidsboligene på naboeiendommene, ville kommunen vurdert størrelsen på tiltaket vesentlig mer negativt enn det som er tilfellet i denne saken. Tiltaket vil etter administrasjonen vurdering føre til at fritidsboligene i området fremstår mer harmonisk, innbydende og enhetlig.

Fritidsboligens plassering i landskapet

Statsforvalteren har kommentert at det er uheldig at fritidsboligen ligger «*markert på en forhøyning i landskapet*». Administrasjonen er for så vidt enig i at bebyggelse på markerte forhøyninger i landskapet kan fremstå ruvende, og ha en negativ effekt på fjernvirkningene. Administrasjonen er likevel ikke enig i vurderingen om at den aktuelle fritidsboligen faktisk ligger på en markert forhøyning i landskapet.



Sett fra vannkanten er det naturlig nok en slak skråning opp mot hytten. Rett i bakkant av hytten er det ett flatt parti. Etter flaten fortsetter terrenget oppover. Sett fra nord- og sørsiden går det slakt nedover til naboeiendommene, men som bildene viser ligger fritidsboligen omtrent på samme høyde som de andre fritidsboligene i området.

Som bildene også viser, er fritidsboligen svært slitt. Fritidsboligens nåværende stand – både fargevalg og slitasje – har en svært negativ effekt på fjernvirkningene. Dette inntrykket ble forsterket etter at kommunen gjennomførte en befaring av eiendommen den 8. mai 2025.

En rehabilitering av fritidsboligen vil etter kommunens vurdering ha en positiv effekt på fjernvirkningene, og i vesentlig grad bedre opplevelsen av strandsonen fra sjøen. For å sikre at tiltaket har den ønskede effekten på fjernvirkningene har kommunen satt som vilkår at fritidsboligen skal ha en dempet jordfarge.

Fjerning av vegetasjon rundt hytten

Statsforvalteren har korrekt påpekt at vegetasjonen som tidligere omkranset hytten er fjernet. I klagen antyder Statsforvalteren at vegetasjonen er fjernet for at eierne skulle få bedre utsikt. Denne oppfatningen er basert på et feil faktisk grunnlag. Som ansvarlig søker påpeker i tilsvaret, ble vegetasjonen på eiendommen fjernet etter anmodning fra netteieren.

Administrasjonen er uansett enig i at fritidsboligen er mer synlig etter at vegetasjonen ble fjernet. Siden fritidsboligen er mer synlig, er det også mer tydelig at fritidsboligen er i svært dårlig stand. En slik type

bebyggelse vil etter kommunens vurdering og erfaringer føre til at allmennhetens opplevelse av fri ferdsel i strandsonen forringes, nettopp fordi det ikke er ønskelig å oppholde seg i nærheten. Ved fortsatt videre forfall vil det også kunne utgjøre en fare for barn, unge og voksne som ferdes rundt og forbi eiendommen.

Videre skriver Statsforvalteren at «[d]et kan også se ut til at deler av kantsonen langs Krøderen også er fjernet.» For ordens skyld påpeker kommunen at kantsonen tilhører en annen eiendom enn den aktuelle eiendommen. I denne sammenhengen viser administrasjonen til kartutklippet over.

Utvidelse av stuedelen mot Krøderfjorden

Statsforvalteren har i klagen feilaktig lagt til grunn at stuedelen på den eksisterende delen også utvides i retning mot sjøen. I hvilken grad dette har hatt betydning i Statsforvalterens vurdering fremkommer ikke



i klagen. Dersom Statsforvalterens oppfatning hadde vært korrekt, er kommunen enig i at dispensasjonen hadde vært vesentlig i strid med nasjonale føringer knyttet til forvaltning av strandsonen.

For å sikre at det er oppgitt korrekt informasjon i søknaden har kommunen som nevnt gjennomført en befaring av eiendommen. Som man ser på bildet til venstre, vil ikke stuedelen i retning mot Krøderen bli utvidet. Den nye delen av fritidsboligen vil kun utvide fritidsboligen i retning bort fra Krøderen, og i retningen mot Ringnesveien.

Konklusjon

Administrasjonens vurdering er at tiltaket ikke er i vesentlig strid med nasjonale føringer for forvaltningen av strandsonen langs vassdrag. Begrunnelsen for administrasjonens vurdering er at Statsforvalteren – i sin vurdering – har vektlagt momenter som er basert på et feil faktisk grunnlag, og i for liten grad vektlagt de positive virkningene av at tiltaket blir gjennomført.

Kommunedirektørens vurdering:

Etter en vurdering av klagen, tilsvaret og sakens dokumenter for øvrig er kommunedirektørens vurdering at klagen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ikke bør tas til følge. Dokumentene i saken sendes til Statsforvalteren for videre ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet, slik at departementet kan oppnevne en settestatsforvalter for behandling av klagesaken.

Vedlegg

- 1 Krødsherad - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av tilbygg til en hytte langs Krødere.pdf
- 2 Kommentarer til statsforvalterens klage.pdf