



SAKSFRAMLEGG

Endringssøknad - Gnr. 218/8

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	04.09.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Det gis avslag på endringssøknad for gnr. 218/8 om bytte av torvtak til papptekking. Det skal brukes torvtak, gresstak eller sedumtak, som bestemt i tidligere dispensasjon og tillatelse.

Begrunnelse:

Vedtak om tillatelse til riving og bygging av ny fritidsbolig, baserer seg på uttalelser fra daværende Fylkesmann, Buskerud Fylkeskommune, veivesen og politisk behandling i Krødsherad kommune.

I politisk behandling ble det fattet vedtak med følgende vilkår som omhandler endringssøknaden:

- *Det skal benyttes fasader av naturstein eller lignende. Taket skal tekkes med torv.*

Med begrunnelse i at det står: «Taket skal tekkes med torv» og at dette er brukt og fremhevet som en fordel i søknaden for fjernpåvirkning mot omgivelsene og som vilkår etter høringssvar fra daværende Fylkesmann, må taket tekkes med torv. Endringstillatelse gis ikke for bruk av annen takteking.

Saksopplysninger:

Det ble søkt om rivning av eldre fritidsbolig og anneks, samt oppføring av ny i 2018. Denne ble sendt på høring til daværende Fylkesmann og Buskerud Fylkeskommune.

Dispensasjon og tillatelse ble gitt 07.09.2018 etter politisk behandling, med disse vilkår:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel på eiendommen gnr 218 bnr 8 på følgende vilkår:

- *Ny fritidsbolig skal oppføres så langt vekk fra Krøderfjorden som mulig og minimum 14 meter fra vannet.*
- *Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 150 m2 BYA.*

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 gis det tillatelse til riving av fritidsbolig med bygningsnr. 160339365 og anneks med bygningsnr. 300574797, samt oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen gnr 218 bnr 8 på følgende vilkår:

- *Vindusflater som er 2,0 m2 eller større skal det gjøres tiltak på for å unngå gjenskinn, for eksempel membran i glasset.*
- *Det skal benyttes fasader av naturstein eller lignende. Taket skal tekkes med torv.*

Søknaden godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger. Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2.ledd.»

Etter lengre byggetid på eiendommen, kom søknad om ferdigattest 25.03.2025.

Krødsherad kommune tok en befaring for å sikre at vedtaksvilkårene i tillatelsen var oppfylt og kom frem til - i dialog med tiltakshaver og ny ansvarlig søker - at ferdigattest ikke kan gis da vilkår om torvtak ikke var oppfylt. Ansvarlig søker søkte da om midlertidig brukstillatelse 02.04.2025 og varslet om at det ville komme en endringssøknad for tiltaket.

Endringssøknad kom inn til kommunen 27.05.2025, med supplerende 04.06.2025. Saksbehandler i kommunen varslet ansvarlig søker og tiltakshaver 05.06.2025 om at den må til politisk behandling grunnet en lang og kompleks søknadsprosess med høring og politisk behandling før tillatelse ble gitt i 2018. Tiltakshaver og ansvarlig søker svarte da at de gjerne ville ha den politisk behandlet så snart som mulig etter fellesferien.

Administrasjonen mener det ikke er behov for en endringstillatelse for fasaden, da vilkår åpner for fasader av naturstein eller lignende. Smoked Grey faller etter administrasjonens vurdering innunder eller lignende, da dette er en skiferstein og vilkår er satt slik. Samtidig påpeker administrasjonen at fargevalg trolig har en større fjernpåvirkning enn det som var intensjonen da vilkåret ble satt.

Når det gjelder endringssøknad om takteking, er administrasjonens vurdering at fordelene som er brukt som argument i søknad, høring og politisk behandling ikke vil bli tilstrekkelig oppfylt om taktekke endres fra torv til annen takteking. Ordlyden i denne delen av vedtaket er klar. Det er torvtak som skal benyttes. Administrasjonen mener likevel at gresstak eller sedumtak er løsninger som kan benyttes som et alternativ til torvtak. På denne bakgrunnen foreslår administrasjonen at vedtak om takteking endres til å også omfatte gresstak og sedumtak, i tillegg til torvtak som takteking.

Endringssøknaden gjelder kun en begrenset del av den opprinnelige dispensasjonssøknaden, men den påvirker likevel helhetsvurderingen. Dersom vilkårene skal endres mer enn foreslått i vedtaket her mener administrasjonen at det er nødvendig å foreta en ny, samlet vurdering av hele tiltaket.

Bakgrunnen for dette er at dispensasjonsvedtaket ble gitt under forutsetning av at alle fastsatte vilkår, herunder bruk av torvtak, skulle være oppfylt. Vilkårene var en del av den totale avveiningen mellom fordeler og ulemper ved å fravike gjeldende planer og bestemmelser. En endring av disse kan påvirke både de estetiske, miljømessige og landskapsmessige hensyn som lå til grunn for dispensasjonen.

Endringen innebærer at kommunen må foreta en ny helhetlig vurdering av hele byggesaken, herunder om tiltaket fortsatt harmonerer med omgivelsene, oppfyller estetiske krav og ivaretar hensynet til landskapstilpasning. Dette omfatter også en ny vurdering av om tiltaket, slik det nå søkes godkjent, tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven § 19-2, og om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra fortsatt blir ivarettatt.

Kommunedirektørens vurdering:

Etter en samlet vurdering av gitte vilkår og manglende oppfyllelse av vedtak og tillatelse, anbefales det å avslå endringssøknad om bytte av taktekking. Fordelene ved å imøtekomme søknaden anses mindre enn ulempene, særlig med hensyn til fjernvirkning og landskapstilpasning.

Vedlegg

- 1 Supplering til endringstillatelse - Gnr. 218/8
- 2 IMG 5302.jpg
- 3 Søknad om endring av gitt tillatelse
- 4 SAMLET SAKSFREMSTILLING - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG- 218-8
- 5 MELDING OM VEDTAK- 218-8
- 6 Bilder fra befaring - Gnr.218/8