



Etnedal kommune

Saksframlegg

Mappe: 26/609
ArkivID: GBNR-31/14, K2-L42
Saksbehandler: Bjørn Erling Sogn

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
39/26	Formannskapet	27.08.2026
88/26	Kommunestyret	10.09.2026

Gnr 31 bnr 14 - Laukeslettvegen 11 - Bruksendring av låve og oppføring av anneks

Vedlegg:

14.08.2026	B1 Søknad om dispensasjon
14.08.2026	D1 Situasjonsplan
14.08.2026	E1 fasade vest og sør
14.08.2026	E2 fasade øst og nord
14.08.2026	E3 Snitt A
14.08.2026	E4 Planer
14.08.2026	E5 Skjemategning stabbur
14.08.2026	E6 Utomhusplan
14.08.2026	F1 Følgebrev

Forslag til vedtak

I medhold av pbl § 19-2 innvilger Etnedal kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser til bruksendring av fjøs og låve til overnattingsted og forsamlingslokale samt oppføring av anneks for overnatting.

Det settes som vilkår før tillatelse til tiltak kan gis at tiltakshaver utarbeider et brannkonsept for bygningen og en redegjørelse for de tekniske kravene iht. TEK 17.

Formannskapet 27.08.2026:

Behandling:

ENSTEMMIG

FS- 39/26 Vedtak:

I medhold av pbl § 19-2 innvilger Etnedal kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser til bruksendring av fjøs og låve til overnattingsted og forsamlingslokale samt oppføring av anneks for overnatting.

Det settes som vilkår før tillatelse til tiltak kan gis at tiltakshaver utarbeider et brannkonsept for bygningen og en redegjørelse for de tekniske kravene iht. TEK 17.

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Heidi Storbråten & CO søker på vegne av tiltakshaver Tor Olav Hjelleset om bruksendring av låve til utleieformål og oppsetting av annekst til samme formål.

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR, og i LNFR-områder er det tillatt å føre opp bygninger som har landbruks-, natur-, frilufts- eller reindriftsformål. Tiltaket er således ikke i tråd med gjeldende arealformål.

Søker skriver i søknaden at bruksendringen i hovedtrekk omfatter følgende tiltak.

Kjeller: Tilbygg av garasje 10,8x6,8 (73,4m²) og etablering av teknisk rom på 23m².

1.etasje: Oppføring av isolerte «rom-i-rom» løsninger i eksisterende rom, etablering av bad (dusj, badstue, toalett) og minikjøkken i ett rom. Oppholdsrom (spisestue/TV-stue) i tilstøtende rom. Nye rømningsveier i samsvar med krav. Fundamentering på betongpåler til fjell og isolerte

2.etasje: Ombygging til forsamlings-/utleielokale med kapasitet på inntil 50 personer. Oppføring i forbindelse med nødvendig takrehabilitering. Fleksibel planløsning som kan deles opp ved behov. Adkomst via eksisterende låvebru.

Annekset som det også søkes dispensasjon for beskrives slik av ansvarlig søker: Frittstående bygg sørøst for låven som skal benyttes for overnatting/utleie med kapasitet for inntil 4 personer og bruken vil ligge primært til sommerhalvåret.

Vurdering

I henhold til pbl § 19-2 kan dispensasjon innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av vilkåret i § 19-2, andre ledd, første setning:

I LNFR-områder er det tillatt å føre opp bygninger som har landbruks-, natur-, frilufts- eller reindriftsformål. Ordinær næring faller utenfor dette, men det kan innvilges dispensasjon etter en individuell vurdering av hvert enkelt tilfelle.

Søker skriver i sin argumentasjon at den gamle låven er i en slik teknisk tilstand at den ikke lenger egner seg til landbruksformål uten uforholdsmessig store investeringer. Eiendommen har hatt svært begrenset landbruksaktivitet de siste 70-80 årene og det foreligger ingen konkrete planer om å starte opp igjen med drift. Etnedal kommune er av den oppfatningen at den eksisterende låven må igjennom en stor oppgradering skulle den bli tatt i bruk igjen som fjøs da det nå blant annet er et krav om løsdrift i fjøs. Omsøkte bruksendring krever tilsvarende kostnadsdrivende oppgradering. Det er imidlertid sannsynlig at en bruksendring som omsøkt potensielt kan gi et større inntektsgrunnlag enn tradisjonelt husdyrbruk. Ivaretagelse og utnyttelse av eksisterende bygninger, og styrking av grunnlaget eiendommen gir i dag, ivaretar i noen grad hensynet til LNFR-formålet. Utseendemessig vil en endret bruk av låven ikke endre karakter på eiendommen og den vil fortsatt passe godt inn med omkringliggende bebyggelse. Etnedal kommune vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsens første vilkår anses å være innfridd.

Vurdering av vilkåret i § 19-2, andre ledd, andre setning:

Det er her en vurdering av fordeler og ulemper for areal- og ressursdisponeringshensyn som skal vurderes. Det vil være en fordel at eksisterende bygningsmasse blir ivarettatt og oppgradert, søker anfører at det i tillegg vil være en fordel at det vil bli utleieinntekter på eiendommen som sikrer langsiktig vedlikehold her. Videre skriver søker at det vil kunne gi en positiv effekt for lokal verdiskapning og bosetning. Det er en ulempe at eiendommen mister

en landbruksbygning til en annen form for næring. Formålet med omsøkt dispensasjon er imidlertid å kunne utnytte landbrukseiendommen i alternativ næring, noe som kan vurderes å være positivt. Samlet sett vurderes det at fordelene er større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunedirektøren kommet fram til at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av låve til utleieformål/forsamlingslokale og oppsetting av anneks for utleieformål kan innvilges. Sentralt i vurderingen har vært at det er snakk om tiltak på eksisterende eiendom og bygning. En kan ikke se at tiltaket vil ha negativ innvirkning på beiteområder, turstier eller andre LNFR-formål.