

A Khan

Deres ref.:

Vår ref.: 22/3375-5- MAGR

Dato: 21.06.2022

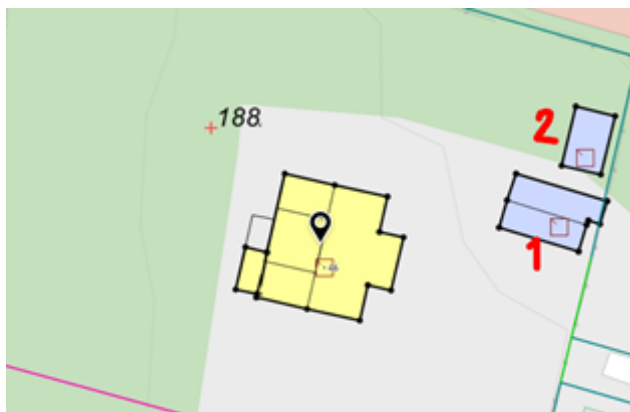
Dispensasjon til oppføring av tilbygg i Klosterveien 46 - Værne Kloster landscapsvernområde

Vedtak

Med hjemmel i naturmangfoldloven § 48 gir Moss kommune Anbreena Khan dispensasjon fra vernevedtak til oppføring av tilbygg og overbygg på enebolig. Det gis også tillatelse med hjemmel i § 6 første ledd bokstav d i forskrift om vern av Værne kloster landskapsvernområde til å rive og gjenoppbygge to uthus på eiendommen. Det forutsettes at de nye byggene har samme størrelse og skal benyttes til samme formål som eksisterende bygg. Se våre vurderinger og tilknyttede vilkår nedenfor.

Bakgrunn for saken

Anbreena Khan har søkt Moss kommune om dispensasjon til oppføring av tilbygg og overbygg på hovedhus i Klosterveien 46, gbnr. 188/23 av mail den 22.04.2022. Tegninger av tilbygget med mål ble oversendt kommunen den 19.06.2022. Tilbygg og overbygg er omsøkt på østsiden av huset ved hovedinngangen, og skal bygges i samme stil som hovedhuset med samme type materialer og farge. Tilbyggets størrelse er 13,2 m². Khan søker også om tillatelse til å få revet to røde uthus, heretter uthus 1 og 2, på grunn av at de er i svært dårlig stand. Hun ønsker å få bygget opp lignende bygg.



Bilde 1: Viser uthus 1 og 2 på tomten som det søkes om å rive og bygge opp på nytt.

- Uthus 1: Langside mot nord 8,2 meter. Langside mot sør 7,09 meter. Kortsiden mot vest 4,9 meter. Kortsiden mot øst 6 meter.
- Uthus 2: 5,3 meter x 3,6 meter.

Lovgrunnlag

Det er Moss kommune som er forvaltningsmyndighet for det gjeldende verneområdet. Vi forvalter det etter egen forskrift med bestemmelser som sier noe om formålet med vernet, og hvilke tiltak og aktiviteter som er tillatt, forbudt eller som krever tillatelse.

Eiendommen ligger innenfor Værne Kloster landskapsvernområde som ble vernet ved kongelig resolusjon den 13.09.2013. I henhold til forskrift om vern av Værne kloster landskapsvernområde og Klosteralléen biotopvernområde § 1 er formålet med vernet å ta vare på et kultur- og naturlandskap av økologisk, kulturell og opplevelsesmessig verdi. Formålet videre er å ta vare på et herregårdspreget jordbrukslandskap, inkludert alléer, tregrupper, trerekker og karakteristiske frittstående trær samt kulturminner som bidrar til landskapets egenart. Det er en målsetting å beholde og utvikle verneverdiene i området.

Trærne langs Klosterveien anses å ha verdifull landskapsmessige plassering, jfr. figur 7 i forvaltningsplanen for Værne Kloster landskapsvernområde med biotopvern. Trærne langs Klosterveien utgjør en del av Klosteralléen og er vernet i henhold til forskriftens vernebestemmelser § 3 andre ledd bokstav c. Flere av disse trærne står inne på den aktuelle tomten.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder oppføring av bygninger eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, jf. verneforskriften § 3 andre ledd bokstav a.

I henhold til § 6 første ledd bokstav d kan forvaltningsmyndigheten etter søknad gi tillatelse til riving av eksisterende bygninger, anlegg og innretninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk. Generelt i landskapsvernområdet skal all ombygging, utvidelse og nybygg skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet. Det følger av § 6 andre ledd.

Verneforskriftene åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til tilbygg og overbygg. Forvaltningsmyndigheten kan, i slike tilfeller, vurdere søknaden etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i naturmangfoldloven (nml) § 48. Vi kan gi dispensasjon dersom tiltaket ikke er i strid med verneformålet og ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Dispensasjonsmuligheten i nml. § 48 skal være en sikkerhetsventil, som skal fange opp uforutsette eller spesielle/særlige tilfeller. Hjemmelen skal ikke brukes til å utvide rammen for vernevedtaket ved at det rutinemessig gis dispensasjon til tiltak/aktiviteter som i utgangspunktet er forbudt. At vilkårene er oppfylt gir ikke automatisk krav på tillatelse. Det er opp til forvaltningsmyndigheten å vurdere om søknaden gir grunn til å gi dispensasjon fra verneforskriften i dette tilfelle. Generelt er terskelen for å tillate inngrep noe lavere i et landskapsvernområde enn for eksempel i et naturreservat.

Vurderinger

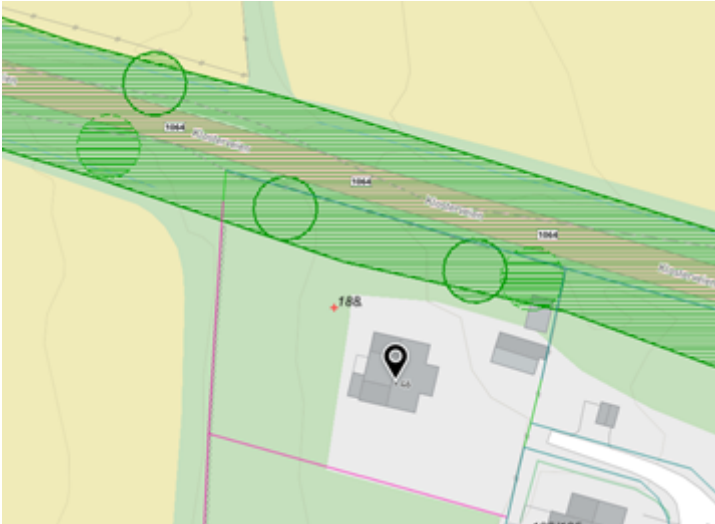
Oppføring av tilbygg og overbygg omfattes av forbudet i § 3 andre ledd bokstav a, og krever derfor dispensasjon fra verneforskriften. Det kreves tillatelse for riving av eksisterende uthus og oppføring av nye, jf. § 6 andre ledd.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at saken skal vurderes i henhold til prinsippene i lovens §§ 8-12 angående kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), samlet belastning på økosystemet (§ 10), kostnader ved miljøforringelse (§ 11) og miljøforsvarlige driftsmetoder (§ 12).

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget anses som svært godt, og det er utarbeidet en forvaltningsplan for landskapsvernområdet. Det er i tillegg gjort søk i naturbase og artsdatabanken, og det ble gjennomført en befaring den 15.03.2022. Tilbygget er planlagt oppført på en allerede opparbeidet

tomt og vil ikke berøre rødlistede arter. Det er registrert viktige trær inne på eiendommen, blant annet eik (se grønne markering i kartet under). Disse utgjør en del av Klosteralléen og anses å ha verdifull landskapsmessige plassering, samt at de er vernet gjennom forskriften. I forbindelse med riving og oppføring av nye uthus vil man komme tett på to eiketrær. Se vurderinger etter nml. § 12 for hvordan trærne skal ivaretas i byggefasen. Kravet til kunnskapsgrunnlaget anses å være ivaretatt, og § 9 (*føre-var-prinsippet*) tillegges derfor liten vekt.



Bilde 2: Grønt belte viser Klosteralléen. De grønne sirkelene viser viktige enkelttrær, hovedsakelig eik.

§ 10. (*økosystemtilnærming og samlet belastning*)

Tiltaket er lokalisert til eksisterende tun og bygninger. Tilbygget fyller en krok på nordøstsiden av huset og vil være synlig fra Klosterveien, men det skal tilpasses huset med samme farge, takstein og materialer. Dette gjør at det blir underordnet landskapet på en estetisk god måte. I følge byantikvaren i Moss har de røde uthusene kulturhistoriske kvaliteter som det er ønskelig å ivareta, og det er positivt at en vil gjenskape det opprinnelige uttrykket. Når byggene skal rives anbefales det at en ser på mulighet for å rehabilitere og gjenbruke de materialene som er brukbare. Dørene med smijernbeslag på uthuset og garasjen er karakteristiske og bør tas vare på. Hvis taksteinen på garasjen er av gammel tegl så bør steinen tas ned og vaskes for så å gjenbrukes. Der det viser seg at gjenbruk blir vanskelig bør en i størst mulig grad benytte samme type materialer som det opprinnelige. Tilbygget vil få liten påvirkning på landskapsbildet, og vi mener at økningen av den samlede belastningen kan aksepteres jf. nml § 10. Nml. § 11 om at tiltakshaver skal bære kostnadene ved miljøforringelse vurderes ikke som relevant i denne saken.

§ 12. (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*)

Gjennomføringen av tiltaket må ikke føre til varige skader på vegetasjon og terreng, eller forsøpling i området. Det må ikke utføres gravearbeider i forbindelse med riving og oppføring av de nye uthusene. Det vil si at den gamle grunnmuren må beholdes og at det må bygges oppå denne. Dette er på grunn av at uthusene ligger i trærnes rot- og dryppsoner, og gravearbeider kan føre til skader på trærnes rotsystem. Det tillates derfor ikke graving i forbindelse med dette tiltaket. Alle trærne må sikres under bygningsfasen slik at de ikke blir skadet av maskiner eller materialer. Det må ikke lagres masser eller byggematerialer i dryppsonen, dvs. under trekronen. Det er forbud mot forurensning og forsøpling i verneområdet, og avfall skal fraktes til godkjent avfallsplass.

Konklusjon

Tilbygg og overbygg på eksisterende enebolig anses ikke å endre husets eksteriørmessige karakter. Moss kommune vurderer at tiltaket ikke strider mot vernevedtakets formål eller vil påvirke verneverdiene nevneverdig, jf. nml. § 48, forutsatt at det utformes i tråd med beskrivelser gitt i søknad. Vi kan heller ikke se noe i veien for riving og oppføring av nye bygninger av samme

størrelse, da dagens bygninger er i dårlig forfatning. Det vil være positivt for området at disse byggene blir bygget opp på nytt med samme estetiske uttrykk.

Vedtak

Med hjemmel i naturmangfoldloven § 48 gir Moss kommune Anbreena Khan dispensasjon fra vernevedtak til oppføring av tilbygg og overbygg på enebolig. Det gis også tillatelse med hjemmel i § 6 første ledd bokstav d i forskrift om vern av Værne kloster landskapsvernområde til å rive og gjenoppbygge to uthus på eiendommen. Det forutsettes at de nye byggene har samme størrelse og skal benyttes til samme formål som eksisterende bygg.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene. Hensynet til trærne på tomten tillegges stor vekt.
- Tillatelsen gjelder i tre år. Dersom tiltaket ikke er gjennomført innen tre år, vil det kreves ny søknad og godkjenning.
- Tillatelsen gjelder omsøkte plantegninger av henholdsvis 22.04.2022 og 19.06.2022.
- Utforming av tilbygg skal være i tråd med beskrivelser gitt i søknad; kledning på tilbyggene skal ha samme farge og panel som eksisterende bygg og taksteinen skal være lik.
- Uthusene skal ha samme størrelse og benyttes til samme formål. Byantikvarens vurderinger om utforming og materialbruk legges til grunn, slik at de får samme estetiske uttrykk.
- Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stoppes og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.
- Straks etter ferdigstillelse skal tiltakshaver rapportere utført ombygging. Rapporten skal inneholde bilder av de utførte arbeidene og sendes til post@moss.kommune.no
- Denne tillatelsen skal være tilgjengelig i felt, og kunne forevises oppsyn og politi.

Moss kommune har kun vurdert søknaden etter verneforskriften og naturmangfoldloven.

Klage

Du kan klage på vedtaket i henhold til forvaltningsloven § 28 og § 29. Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Klagen sender du til Moss kommune, plan miljø og teknikk, rådhuset, postboks 175, 1501 Moss. Alternativt kan du sende klagen på epost til post@moss.kommune.no Husk å oppgi «vår ref.»-nummeret på toppen av dette brevet.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Cecilie Kildahl
Avdelingsleder
Natur, klima og bymiljø

Mari Frydenlund Grimstad
Rådgiver
Natur, klima og bymiljø

Mottakere:
Anbreena Khan

Vansjøveien 2

1533

MOSS