

Hvaler kommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken
v/ enhet byggesak og Ytre Hvaler Nasjonalparkstyre

e-post: postmottak@hvaler.kommune.no
fmosmoo@statsforvalteren.no
sfovpost@statsforvalteren.no

Deres ref.:
Vår ref.: 101810/13451
Ansvarlig advokat: Sarah M. Didriksen



Sarpsborg, 14. mai 2021

- 1. SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å BEHOLDE UTHUS PÅ TISLER, TILTAK I DEL AV I YTRE HVALER NASJONALPARK.**
- 2. SØKNAD OM ENDRING AV VILKÅR I DISPENSASJONSVEDTAK VEDR. UTHUS TIL FRITIDSBOLIG**

1. Innledning

Solveig og Erik Syversen eier fritidseiendommen gnr. 34 bnr. 12 på Tisler. De kjøpte eiendommen i 2019. På dette tidspunktet forelå det godkjent dispensasjon og rammetillatelse til å rive opprinnelig hytte og oppføre en ny hytte i et mer moderne uttrykk. Ingen av arbeidene var påbegynt på overtakelsestidspunktet.

Syversen ønsket i utgangspunktet å beholde den gamle steinhytta, og vurderte å søke om et tilbygg til denne. Eiendommen hadde en unik karakter slik den fremstod, med sin materialbruk og beliggenhet ytterst i havgapet.

Etter en gjennomgang av bygget med flere fagkyndige, ble det konkludert med at hytta ikke kunne bevares slik den var. Det hadde oppstått sprekkdannelser i steinfundamentet, krakeleringer og råteskader flere steder slik at konstruksjonen var svekket. Det ble derfor ikke anbefalt og igangsette restaureringsarbeider. Ved regnfall og snø trengte det også inn vann, som trakk seg inn materialer, møbler og interiør. Syversen vurderte det derfor som den beste løsningen å igangsette bygging i samsvar med tillatelsen som allerede var gitt av kommunen og Nasjonalparkstyret.

Resultatet har blitt en ny stilfull hytte, som underordner seg landskapsbildet på en god måte. Tillatelsen er imidlertid gitt på et vilkår om at eiendommens to uthus skal rives. Syversen ønsker å beholde det ene uthuset.



Primært ønsker Syversen å beholde uthuset for å bevare noe av eiendommens historie, men også fordi det vil oppstå et uheldig sår i terrenget der uthuset er fundamentert.

På denne bakgrunnen har Syversen tatt kontakt med kommunen. Tilbakemeldingen har vært at det må sendes inn en søknad til både bygningsmyndigheten og Nasjonalparkstyret.

Syversen har bedt om min bistand med å utarbeide en slik søknad. Siden dette er et tiltak som er unntatt søknadsplikt i medhold av SAK10 § 4-1, er det ikke krav til byggesøknad og bruk av ansvarlig søker. Det søkes kun om endring av vilkåret gitt i dispensasjonsvedtaket.

Nedenfor vil jeg redegjøre nærmere for søknadsgrunnlaget og begrunne hvorfor dispensasjon og tillatelse etter verneforskriften, kan innvilges.

2. Rettslig grunnlag

Tiltaket betinger tillatelse fra to ulike regelsett. Siden disse henger nært sammen er det valgt å søke alt samlet i én felles søknad, etter veiledning fra kommunen.

Søknaden skal først behandles av Nasjonalparkstyret, og deretter kommunens bygningsmyndighet. Følgende bestemmelser kommer til anvendelse i saken:

Forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark

Tisler et område som er båndlagt etter naturvernloven og er en del av Ytre Hvaler nasjonalpark. Tiltaket er derfor betinget av tillatelse etter *Forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark* av 2009 § 3.1.3. Det samme følger av kommuneplanens arealdel i § 3.6.

Det er i forskriften stadfestet et generelt forbud mot inngrep av enhver art i landskapet, jf. § 3.1.1.

Det følger av bestemmelsens tredje ledd at Nasjonalparkstyret som forvaltningsmyndighet, likevel kan gi tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger og mindre utvidelser. I vårt tilfelle dreier det seg om justeringer av et allerede godkjent byggetiltak. Det følger av forskriftens bestemmelser at tillatelse kan gis, under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet og vernehensyn, jf. § 3.1.3 siste punktum.

Kommuneplanens arealdel

I tillegg til verneforskriften har kommuneplanens arealdel bestemmelser som styrer eiendommens utviklingsmuligheter.



Det er den anerkjente arkitekten Stein Halvorsen som har tegnet den nye hytta som nå er under oppføring på tomte. På tidspunktet som hytta ble prosjektert og godkjent av bygningsmyndighetene, var det kommuneplanens arealdel av 11.02.2011 som kom til anvendelse. Denne er nå opphevet og erstattet med en ny plan. Den nye kommuneplanen ble vedtatt med virkning fra 20.06.2019.

Bestemmelsene i ny plan er i stor grad sammenfallende med den gamle planen, men noen endringer er vedtatt. Disse får betydning for endringssøknaden.

Aktuelle bestemmelser fremkommer av avsnittet for fritidsbebyggelse i § 5.2.4. Her er det, naturlig nok, ingen bestemmelser som krever riving av et lovlig oppført uthus. Siden den nye hytta gitt på vilkår om at eiendommens to uthus skal rives, innebærer dette formelt at det må søkes om en ny dispensasjon for å få aksept til å beholde ett av uthusene.

Utgangspunktet i den nye planen er at fritidsbebyggelse ikke tillates revet. Bakgrunnen for dette er at det primært er ønskelig å beholde den opprinnelige bebyggelsen slik den er etablert. Dette hensynet gjør seg gjeldende med styrke innenfor områder underlagt hensynssone landskap og viktige kulturmiljøer.

Av § 5.2.4 bokstav f) er det et krav om at følgende forutsetninger oppfylles ved endringer:

«All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad».

I bokstav m) er det videre inntatt som en forutsetning for rivningstillatelse bebyggelse kun kan fjernes hvis det ikke *etterlater seg spor i naturen*.

Videre følger det av planens retningslinjer § 3.4 pkt. v, jf. § 3.5 pkt. i, at i områder underlagt hensynssone landskap *skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø bevares*.

Etter våre vurderinger er det flere omstendigheter som underbygger at steinuthuset bør beholdes. Jeg vil i det følgende redegjøre for disse:

3. Søknadsbegrunnelse

Bebyggelsen på eiendommen er oppført i kort tid etter 2. verdenskrig. Det antas at uthuset er oppført en gang i 1947. Bygningsmassen bærer preg av at de materialer som var tilgjengelige ble brukt. Hytta og et av uthusene er oppført i rullestein fra Tisler.



Siden hytta er revet, er det kun det uthuset som står igjen med denne byggestilen. Uthuset er på ca. 3,7 kvm.

Tisler har særskilte kulturhistoriske verdier som det skal søkes å bevare. Dette følger av kommuneplanens bestemmelser, kulturminneplanens bestemmelser, ved siden av at området er en del av KULA (kulturhistorisk landskap med nasjonal interesse). Eiendommens beliggenhet i Ytre Hvaler nasjonalpart innebærer også at det skal tas særskilte kulturhistoriske og landskapsmessige hensyn.

Ved innvilgelsen av rammetillatelsen i desember 2018 uttalte bygningsmyndigheten følgende:

*«Eksisterende hytte og uthus er bygd av stein. Etter kommunens vurdering er den **eksisterende hytta meget spesiell og har på denne bakgrunn lokal verdi. Vi vurderer det som en ulempe at den spesielle hytta nå vil gå tapt.** Det er oppstilt vilkår til dispensasjonen om at det skal foretas en grundig fotodokumentasjon av alle eiendommens bygninger før de blir revet». [uthevet her]*

Syversen har i anledning søknaden kontaktet sivilarkitekt Tom-Rich. Kristiansen for bistand med å vurdere uthusets kulturhistoriske verdi og vilkåret som er satt av kommunen i det opprinnelige vedtaket. Kristiansen har bred erfaring med tiltak Ytre Oslofjord og han har skrevet en redegjørelse som vedlegges her.

Bilag 1: Arkitektfaglig uttalelse datert 27.4.2021.

Kristiansen konkluderer med at det aktuelle uthuset ikke bør forsvinne fra kulturlandskapet. Samspillet mellom ny hytte og det gamle uthuset vil representere historien mellom nytt og gammelt.

Bilder av bebyggelsen taler for seg selv. Nedenfor følger et fotografi av den opprinnelige hytta som nå er revet og det gjenværende uthuset.





Ny hytte under oppføring:



Hensynene bak verneforskriftens bestemmelser og kommuneplanen arealdel, er primært å hindre ytterligere nedbygging av området og bevare eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet som en del av kyst- og kulturlandskapet.

Det skal tas særskilte landskapshensyn på grunn av allmennheten som ferdes på øya, og plante- og dyrelivet. På den aktuelle eiendommen og området rundt er det særlig viktig å være oppmerksom på at det er registrert funn av kystlynghei. Funnet er lokalt og registrert som svært viktig.

Etter våre vurderinger blir ovennevnte hensyn ikke vesentlig tilsidesatt ved at det opprinnelige uthuset blir bevart. Allmennhetens interesser, landskapsmessige hensyn og naturmiljøet vil ikke bli skadelidende ved at rivningsvilkåret frafalles. Tvert imot er det flere forhold som taler for bevaring av uthuset:

- Eiendommen ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen og uthuset er ikke eksponert fra sjøen. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen kommer derfor ikke til anvendelse.
- Uthuset er plassert nær fritidsboligen, slik at bygget naturlig fremstår som en del av eiendommens tun. Uthuset ligger inntil en fjellknaus, slik at det ikke er eksponert i landskapsbildet. Allmenhetens ferdsel i området vil ikke bli vanskeliggjort.
- Uthuset vil representere en del av eiendommens historikk og bevare en del av historien.



- Ytterligere inngrep i nasjonalparken vil unngås. Siden uthuset er støpt i betong fast i fjellgrunnen, vil det ikke være mulig å fjerne bygget slik at fjellet tilbakeføres til sin opprinnelighet. Synlige merker vil oppstå.

4. Avslutning

Uthuset er på 3,7 kvadratmeter og Syversen vil senke takhøyden innvendig slik at uthuset ikke gir bruksareal (BRA). Dette innebærer at eiendommens totale bruksareal som ble godkjent i 2018-tillatelsen, vil bli uforandret selv om uthuset bevares.

Uthuset vi kun være et sted som egner seg til bruk for lagring av ved, fiskeutstyr, trillebukk, hagemøbler etc. For omgivelsene vil det være en fordel at slike ting plasseres innendørs, noe som vil bidra til å sikre et ryddig område uten synlig oppbevaring i marka.

Videre vil denne saken ikke danne grunnlag for en uheldig presendens i strid med kommuneplanens føringer. Begrunnelsen for dette er at eiendommen har en unik historie og en beliggenhet som skiller ut fra de fleste andre eiendommer i kommunen.

På Tisler ligger det kun et knippe eiendommer, og flere av disse er sikret både med vernebestemmelser i kulturminneplanen for Hvaler og ved SEFRAK-registrering som vil ivareta bevaringshensynet. Hele øya ligger innenfor nasjonalparken og er underlagt hensynssone landskap og kulturmiljø. Det er få eiendommer i kommunen som er underlagt den samme planstatusen.

Ved ønske om befaring eller ytterligere opplysninger til søknaden ber jeg om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS

Sarah M. Didriksen
advokat

sarah@adv-bs.no

Kopi klient

Vedlegg til ny dispensasjonssøknad: «at vilkår om at hele hytta med uthus skulle rives».

-Slik ny hytte fremstår i landskapsrommet og kulturlandskapet er form, materialer, dimensjoner, uttrykk meget veltilpasset og «snakker» med landskapet.

-Den er moderne i stil, men hytta viser en dyp respekt for det kulturlandskapet den er plassert i.

-Imidlertid ser vi nå når hytta er oppe at vilkåret om at uthuset også skal rives burde få en ny vurdering om å få bli stående.

-Uthuset er totalt underdanig både i form og skala/dimensjon og kulturbetinget svært beskjedent i forhold til hytta og bærer preg av å ha stått der i vær og vind, og manifesterer tidligere historie.

-Rent formalt kan uthuset til og med endre takform til den takform som er brukt på ny hytte, utenat dette vil være feil eller negativt.

-Det viktigste historiske element med uthuset er at det er bygd i rullestein. Det representerer en viktig stykke historie som evt, vil bli borte; uthuset har en særegen karakter, arkitektur og bør ikke forsvinne fra kulturlandskapet.

-Slik uthuset er plassert og ligger i dag er det ikke eksponert i landskapet/ terrenget og går nærmest i ett med naturen og legger seg forsiktig inntil fjellformasjonen/fjellkollen uten å bryte noen av terrengprofilene/ landskapssilouettene.

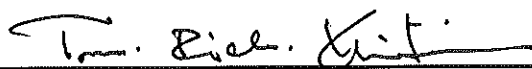
-Rent arkitektonisk har det lille uthus en sluttet, enkel form og ressursmessig er det benyttet stedlige materialer, kulestein/rullestein. Dette kan jo tyde på at det var lite ressurser og man tok i bruk det man hadde til rådighet, og gjerne fra stedet. Uthusets tilstand er i relativt god stand, spesielt ettersom den ønskes brukt til akkurat det; uthus. Samspillet mellom det eksisterende uthus i steinmateriale og den moderne trehytta gir en historisk kombinasjon, som forteller historien mellom nytt og gammelt. Ved å bevare dette uthuset klarer man å tydeliggjøre prinsippet om å bevare eksisterende, samtidig som den nye hytta tilpasser seg og forsterker det verneverdige kulturlandskapet.

-Vi mener derfor at bevaringen av uthuset har større og viktigere informasjon/ være historiefortellende enn om man ønsket uthuset revet.

-For å få de to formene, ny hytte og eksist. uthus helt i tale, ville kanskje endring av takformen til lik hytta, med samme fallretning, gi en enda større familiær kontekst mellom de to formene og danne en helhet.

-Kontinuiteten i det historiske bygde bilde blir dermed komplett og ikke minst lesbart.

Engelsviken, 27.04.2021.



Sivilarkitekt mnl Tom-Rich. Kristiansen