

Statsforvalteren i Trøndelag / Trööndelagen fylhkenålma
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Trondheim, 04.02.2022

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2021/10529

Saksbehandler:
Marte Eliasson

Vedtak i klagesak om utvidelse av uthus ved Skjækervatnet 11 i Skjækra landskapsvernområde.

Vi viser til klagen på Blåfjella-Skjækerfjella- Lierne nasjonalparkstyre sitt vedtak 4. juni 2021. Klagesaken ble oversendt fra nasjonalparkstyret 7. september 2021.

Vedtak

Miljødirektoratet opprettholder Blåfjella- Skjækerfjella-Lierne nasjonalparkstyre sitt vedtak av 4. juni 2021. Sture Sivertsen gis tillatelse til å utvide uthuset med 6,4 m², fra 22,5 m² til 28,9 m². Utvidelsen inkluderer overbygd tak over inngangsparti og platting på til sammen 4,5 m². Tillatelsen er basert på mål foretatt på utvendig bordkledning/ytterkant platting.

Vedtaket er fattet etter forskrift om vern av Skjækra landskapsvernområde § 3 pkt. 1.3 bokstav a), jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Kort om bakgrunnen for saken

Gjennom kontroll av byggetiltak i Skjækra landskapsvernområde ble Nasjonalparkstyret for Blåfjella- Skjækerfjella- Lierne kjent med at det var gjennomført flere byggetiltak som ikke var omsøkt etter verneforskriften for verneområdet, samt at det for noen hytteeiere ble påvist avvik mellom gitte dispensasjoner og faktisk bygningssmasse.

I brev av 18. september 2020 sendte styret et forhåndsvarsel til Sture Sivertsen om mulig vedtak om retting av påviste avvik på hans eiendom. Det ble vist til at det i vedtak 19. juni 2015 ble gitt tillatelse til å utvide bygningsmassen på Sivertsens eiendom med et uthus/anneks på 22,5 m² slik at den totale bygningsmassen på eiendommen etter utvidelse utgjorde 75,5 m² (hytte 53 m² og uthus 22,5 m²). Dette var innenfor den tillatte størrelsen på bygninger i forvaltningsplanen som sier at bygningsmassen ikke skal overstige 80 m².

Gjennom bygningskontrollen ble totalt bebygd areal målt til 94 m², målt på bordkledning. Dette er til sammen 18,5 m² mer enn hva opplysningene i søknaden (hytte 53 m² og uthus 22,5 m²) og dispensasjonen tilsier, og 14 m² større enn hva retningslinjene i forvaltningsplanen for

verneområdet åpner for. Sivertsen ble som følge av dette bedt om å redegjøre skriftlig for avviket innen 15. oktober 2020.

I brev av 15. oktober 2020 redegjorde Sivertsen for avvikene, og det ble 3. mai 2021 gjennomført en befaring hvor fungerende forvalter, arbeidsutvalget i styret og Sivertsen deltok.

Nasjonalparkforvalter har i sin framstilling pekt på at avvik i bygningsmassen på flere hytter i landskapsvernområdet skyldes at utvendig svill og/eller utvendig reisverk er benyttet som utgangspunkt for antall m². Dermed kommer utlekting og bordkledning i tillegg. Denne praksisen oppgis å være standard praksis, og samme mål oppgis i søknader til kommunene. Dette begrunnes med at valg av leverandør og løsning (f.eks. stående eller liggende kledning) på ytterkledning ikke skal være av betydning. Veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet sier at for beregning av BYA tas mål av ytterveggs utside. Styret påpeker at det tydeligvis er forskjellige oppfatninger av om dette betyr utvendig svill/reisverk eller utvendig kledning. Veileder sier imidlertid ingenting om dette betyr med eller uten kledning.

I redegjørelsen fra Sivertsen pekes det på at ved oppføring av uthuset ble taket over inngangen trukket ekstra ut for å unngå det hardeste været og at snøen la seg helt inntil døra, uten at en var klar over at dette ble tellende som bebygd areal. Videre er det pekt på at fokuset ved byggingen av uthuset var innvendig mål av rommene. Dette sammen med lengre takutstikk forklarer mest sannsynlig avviket mellom dispensasjonen og faktisk bygningsmasse.

Forvalter viser til at hytta ble utvidet i 1990, altså før opprettelsen av verneområdet. I forbindelse med befaringen ble det avdekket at den reelle størrelsen på hytta er 59,3 m² og ikke 53 m² som det ble lagt til grunn den gangen. Dette er forhold som ble utført før verneområdet ble etablert. Det ble imidlertid gitt tillatelse til oppføring av uthus/anneks i 2015 basert på at hytta var 53m² og ikke 59,3m². Det er uheldig at dette ikke ble oppdaget i forkant av dispensasjonen til oppføringen av uthuset, da dette trolig ville medført at det ville blitt gitt tillatelse til et mindre uthus enn hva det faktisk ble gitt tillatelse til.

Det understrekes i saksframstillingen at tema i denne saken er avviket i bygningsmassen på uthus/anneks og godkjenning av platting ved uthuset. Avviket forklares med at arealet er målt opp på grunnlag av utvendig svill eller utvendig reisverk, samt at taket er trukket lenger ut over inngangspartiet enn hva det ble gitt tillatelse til. Takutstikk som strekker seg lenger ut enn 1 meter skal telles med som bebygd areal (jf. Norsk Standard 3940). Plattingen er omsøkt som følge av brev til alle hytteeierne i landskapsvernområdet angående regelverket rundt plattinger og kravet til søknadsbehandling etter reglene i verneforskriften. Den omsøkte plattingen er på 4,5 m² og ligger under det overbygde taket.



Fig. 3: Bilde av den omsøkte plattingen og det overbygde taket på uthuset/annekset ved hytte Skjækervatnet 11.

Forvalter pekte i vurderingen av saken på at utvidelsen av uthuset i 2015 trolig hadde blitt justert slik at bebygd areal av hytte og uthus totalt hadde blitt 80 m² dersom riktige mål hadde blitt oppgitt. Forvalter mener likevel at utvidelsen av uthuset bør innvilges. Den omsøkte utvidelsen vil slik forvalter vurderer det ikke være merkbart negativt mot formålet for vernet, eller legge grunnlaget for en utvikling som på sikt kan skade verneinteressene. Utvidelsen av hytta og uthuset vil ikke medføre noen økt belastning for området i form av økt ferdsel.

Nasjonalparkstyret ga etter dette i møte 4. juni 2021 Sture Sivertsen tillatelse til å utvide uthuset ved Skjækervatnet fra 22,5 m² til 28,9 m² i medhold av verneforskriften § 3, punkt 1.3 bokstav d). Utvidelsen omfattet i tillegg overbygd tak over inngangspartiet med platting på ca. 4,5 m².

Begrunnelse for klagen

Statsforvalteren i Trøndelag påklaget vedtak i brev 1. juli 2021. Statsforvalter peker på at det ved oppmåling av bygningene i denne saken er benyttet to forskjellige regnemåter (utvendig svill, ytre panel). Det pekes på at det i saksfremlegget for møtet 4. juni 2021 ble vist til at det har vært tradisjon for å bruke plantegninger som kun viser ytre svill i søknader til kommunen og nasjonalparkstyret. De påviste avvikene skyldes derfor ulikt utgangspunkt for beregning av bygningenes areal.

Statsforvalteren bemerker at det ikke tas stilling til om ytterveggs utside, (ifølge Norsk Standard 3940 om bebygd areal), betyr ytre svill eller ytre panel. Det anføres at det klages på

nasjonalparkstyrets vedtak fordi dispensasjonen fra 2015 bygger på uriktige tegninger, både for størrelsen av hytta og annekset (der takutstikket ikke var inntegnet). Dersom riktige mål hadde blitt oppgitt i søknaden, hadde det ikke blitt gitt dispensasjon til å bygge anneks/uthus på 22,5 m².

Statsforvalteren er klar over at det har manglet en tydelig veiledning for hvordan bebygd areal skal måles i Skjækra landskapsvernområde, men peker på at uansett hvordan det måles i denne saken så har hytteeier gått ut over tillatt samlet bebygd areal. Et riktig plankart ved måling av ytre svill ville gitt en tillatelse til uthus på 20,7 m² inkludert takutstikket.

Statsforvalteren anfører at det blir feil å godkjenne det som går utover det dispensasjonen var gitt på grunnlag av, nemlig at samlet bebygd areal ikke skulle overstige 80 m². Statsforvalter er heller ikke enig i at en godkjenning i dette tilfellet ikke vil kunne bidra til å legge grunnlaget for en utvikling som på sikt vil kunne skade verneinteressene. Statsforvalteren poengterer presedensfaren denne saken kan få dersom det å gi uriktige opplysninger kan føre frem til en godkjenning; i dette tilfellet bebygd areal utover fastsatte maksimale ramme.

Nasjonalparkstyrets vurderinger

I vurderingene av klagen pekes det på at selv om vedtaket fra 2015 hadde blitt justert slik at bebygd areal av hytte og uthus totalt hadde blitt 80 m², var innstillingen fra forvalter at den omsøkte utvidelsen av uthuset burde innvilges. Det legges til grunn at differansen mellom tegninger og målinger av uthus /anneks forklares med at tegningene er målsatt utvendig svill. Avviket i byggesaken fra 2015 blir dermed den overbygde plattingen på 4,5 m². Det pekes på at det i redegjørelsen fra Sivertsen er uttalt at takoverbygget ble trukket ekstra ut for å unngå at det la seg snø foran døra. Sivertsen har i tillegg pekt på at han ikke var klar over at den overbygde plattingen inngikk som bebygd areal. Styret legger derfor til grunn at tiltaket er gjennomført i god tro, og viser til veiledning som er gitt fra Steinkjer og Snåsa kommuner og Steinkjer kommuneskoger.

Nasjonalparkforvalter peker videre på at man må ta lærdom av slike saker og kvalitetssikre at man har riktig arealgrunnlag som legges til grunn ved behandling av byggesaker. Det pekes videre på at om Sivertsen får godkjent uthuset med overbygd platting, så vil ikke dette bety at man skal etablere en praksis med å godkjenne bygg med areal over fastsatt maksimal ramme på 80m².

Styret er enig i at uansett hvordan en foretar oppmålingen, så vil hytte og uthus gå utover fastsatt maks ramme på 80 m². Det pekes på at det er først nå i ettertid man er blitt kjent med at de gamle tegningene ikke stemte. Det pekes også på at det i redegjørelsen fra Sivertsen er lagt til grunn at man i forbindelse med byggesaken fra 2015 hadde som mål å holde seg innenfor rammen i forvaltningsplanen på 80m².

Styret er fortsatt av den klare oppfatning om at tiltaket ikke vesentlig kan endre eller virke inn på landskapets art eller karakter. Den omsøkte utvidelsen vil etter forvalters vurdering ikke være merkbart negativ mot formålet med vernet, eller legge grunnlaget for en utvikling som på sikt kan skade verneinteressene. Utvidelsen av hytta og uthuset vil ikke medføre noen økt belastning

for området i form av økt ferdsel, og prinsippet i naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning tillegges liten vekt i denne saken.

Miljødirektoratets vurderinger

Vi er klageinstans i saken, og kan derfor prøve alle sider av den. Vi kan også ta hensyn til nye omstendigheter og forhold som ikke er tatt opp i klagen.

Hva gjelder saken?

Saken gjelder etterfølgende godkjenning av allerede gjennomført utvidelse av uthus og platting med overbygg innenfor Skjækra landskapsvernområde.

Ved gjennomføring av kontroll med byggetiltak i verneområdet ble totalt bebygd areal målt til 94 m². Måltaking er gjort på utvendig kledning. Hytta og uthuset ble målt til hhv 65,4 m² og 28,9 m². (94,3m²)

Styret ga 4. juni 2021 tillatelse til utvidelsen av uthuset på til sammen 6,4 m². Utvidelsen omfatter overbygg tak over inngangsparti/takutstikk og platting på ca. 4,5 m².

Hvilke regler er aktuelle?

Forskrift om vern av Skjækra landskapsvernområde setter begrensninger på hvilke tiltak og aktiviteter som kan gjennomføres i verneområdet. Oppføring og ombygging av bygninger eller anlegg er i utgangspunktet forbudt etter verneforskriften § 3 pkt. 1.1. Tiltaket kan dermed bare gjennomføres dersom det gis dispensasjon fra forbudet.

Nasjonalparkstyret har behandlet søknaden etter verneforskriften § 3 pkt. 1.3 bokstav d) som åpner for at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til riving av bygninger som preger landskapets art eller karakter. Denne bestemmelsen dekker ikke omsøkte tiltak, og direktoratet vil derfor peke på at søknaden skulle vært behandlet etter verneforskriften § 3 pkt. 1.3 bokstav a) som åpner for at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger.

I forvaltningsplanen er det oppstilt retningslinjer hvor det heter at "*Fritidshytte og uthus kan ikke til sammen overstige bebygd areal (jf. Norsk Standard 3940) på 80 m².*"

Konkret vurdering

Vi legger til grunn at det både i søknaden om oppføring av uthuset i 2015 og i vedtaket fra styret er en forutsetning at bebygd areal skulle holdes innenfor rammen av tillatt samlet bebyggelse som var oppstilt i forvaltningsplanen. Uklarhet omkring hvordan oppmåling av bygninger skal utføres, og uvitenhet om hva som regnes som bebygd areal er oppgitt å være årsaken til avvikene i saken. Sivertsen har i sin redegjørelse i saken anført at han ikke var klar over at takutstikket og plattingen var tellende som bebygd areal.

Miljødirektoratet legger til grunn at det er to spørsmål i denne saken:

- om ikke omsøkt takoverbygg og platting skal godkjennes.

- om utvidelsen på uthuset utover det som var forutsetningen for dispensasjonen i 2015 skal godkjennes. Avviket knyttet til uthuset skyldes både at det er oppgitt feil arealgrunnlag i søknaden, og at har vært uklarhet knyttet til hvordan man skal foreta beregning/oppmåling av bygninger.

Som følge av at dispensasjonen i 2015 bygger på uriktige fakta, har man havnet i en beklagelig situasjon. Miljødirektoratet ser at samlet bygningsmasse på Sivertsens eiendom, uansett hvilken metode man benytter for oppmåling av bygningene, vil overstige rammen for samlet bygningsmasse som er satt i forvaltningsplanen.

Det er en realitet at det har hersket stor uklarhet omkring hvordan bygninger skal måles opp/beregnes i verneområdet. Det er derfor et stort behov for å få laget klare retningslinjer i forvaltningsplanen når denne skal revideres.

Direktoratet vil likevel presisere at hytteeiere innenfor alle verneområder har en selvstendig plikt til å gjøre seg kjent med verneforskriften for verneområdet og de regler og retningslinjer som gjelder. Det forhold at man hevder å ha utført tiltak i god tro og at man ikke kjente til at tiltak må omsøkes, vil ikke slik direktoratet ser det bety at det skal bli lettere å få en tillatelse enn hvis man hadde søkt om tiltaket i forkant.

I forbindelse med kontroll av bygningstiltak i Skjækra landskapsvernområde ble det avdekket en rekke tilfeller i verneområdet hvor det var oppført plattinger og liknende innretninger uten at dette var omsøkt etter verneforskriften. Miljødirektoratet er kjent med at nasjonalparkstyret i ettertid har ettergodkjent flere plattinger som har vært oppført uten søknad i landskapsvernområdet. Takoverbygget og plattingen i denne saken kan trolig likestilles med mange av tiltakene i disse sakene.

Som pekt på over vil bygningsmassen på eiendommen uansett hvordan man foretar beregningen gå utover rammen som er oppstilt i forvaltningsplanen. Direktoratet ser i likhet med statsforvalteren at en tillatelse i denne saken vil kunne bidra til økt press for å gi tillatelse til bygningsmasse utover 80 m². Styret har imidlertid uttalt at denne saken ikke vil medføre at det etableres en slik praksis, og at styret vil ta lærdom av slike saker og endre sine rutiner slik at arealgrunnlaget som legges til grunn ved behandling av byggesaker kvalitetssikres.

På grunnlag av sakens forhistorie og omstendighetene i denne saken for øvrig, er vi under tvil kommet til at nasjonalparkstyrets vedtak stadfestes. I vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at det har vært uklarheter omkring hvordan bygninger skal måles opp/beregnes. Det understrekes at det må tas inn tydelige retningslinjer om dette ved revidering av forvaltningsplanen. I tillegg bør det ved eventuelt senere tillatelser til byggetiltak fremgå tydelig hvor stort bebygd areal som tillates, og hva som regnes med i bebygd areal.

Vi finner at vedtaket i nasjonalparkstyret kan stadfestes.

Klagerett

Vedtaket er endelig, og dere kan ikke klage på vedtaket.

Hilsen
Miljødirektoratet

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Knut Fossum
seksjonsleder

Marte Eliasson
seniorrådgiver

Tenk miljø - velg digital postkasse fra e-Boks eller Digipost på www.norge.no.

Kopi til:

Blåfjella-Skjækerfjella-Lierne
nasjonalparkstyre
Sture Sivertsen
Steinkjer kommune

Statsforvalteren i Trøndelag,
Postboks 2600
Leirådalsveien 517 A
Postboks 2530

7734 STEINKJER

7656 VERDAL

7729 STEINKJER