

Hvaler kommune
Storveien 32
1680 Skjærhalden

SAKSBEHANDLER: MONIKA OLSEN

ARKIVKODE: 2018/4297 - 432.3 DATO: 05.10.2018
STYRESAK: 2018-20

Vedtak. Tillatelse til riving og oppføring av ny hytte - 34/12 - Tisler

Søknad mottatt 06.07.2018 ble behandlet i Ytre Hvaler nasjonalparkstyre 05.10.2018.

Saksfremlegg til nasjonalparkstyret

Sak 2018-20 søknad om tillatelse til riving og oppføring av ny hytte - 34/12 – Tisler.

Nasjonalparkstyrets vedtak

Forvaltningsmyndigheten gir tillatelse til ny omsøkt hytte på Tisler - gbnr 34/12, dersom følgende vilkår aksepteres:

- Begge uthusene skal rives og totalt bruksareal på ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bruksareal på 51,3 m².
- Begge uthusene skal være revet før nybygg tas i bruk.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Det skal ikke sprenges i fjellet.
- Stedlig vegetasjon skal bevares
- Hytta skal plasseres på samme sted som eksisterende hytte
- Hytta skal ikke hindre allmennhetens ferdsel eller opphold på området.
- Fargebruk som medfører at bygningen unødig stikker seg fram skal unngås, så som hvite/lyse bygningsdetaljer.
- Materialbruken og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen framstår harmonisk og godt tilpasset omkringliggende miljø.
- Rimelige krav til estetikk, terrengtilpasning og eksponering må ivaretas.

Vedtaket er fattet med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt.1.3 k).

Vi presiserer at utendørs lagring av materialer er forbudt i nasjonalparken, jfr. § 3 pkt. 7.1, og må ikke forekomme etter at hytta er ferdigstilt.

Materialer og utstyr skal fraktes til hytta så skånsomt som mulig. All motorisert ferdsel på land er i utgangspunktet forbudt.

Sekretariatets forslag til vedtak

Forvaltningsmyndigheten gir tillatelse til ny omsøkt hytte på Tisler - gbnr 34/12, dersom følgende vilkår aksepteres:

- Begge uthusene skal rives og totalt bruksareal på ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bruksareal på 51,3 m².
- Begge uthusene skal være revet før nybygg tas i bruk.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Det skal ikke sprenges i fjellet.

- Stedlig vegetasjon skal bevares
- Hytta skal plasseres på samme sted som eksisterende hytte
- Hytta skal ikke hindre allmennhetens ferdsel eller opphold på området.
- Fargebruk som medfører at bygningen unødig stikker seg fram skal unngås, så som hvite/lyse bygningsdetaljer.
- Materialbruken og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen framstår harmonisk og godt tilpasset omkringliggende miljø.
- Rimelige krav til estetikk, terrengtilpasning og eksponering må ivaretas.

Vedtaket er fattet med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt.1.3 k).

Vi presiserer at utendørs lagring av materialer er forbudt i nasjonalparken, jfr. § 3 pkt. 7.1, og må ikke forekomme etter at hytta er ferdigstilt.

Materialer og utstyr skal fraktes til hytta så skånsomt som mulig. All motorisert ferdsel på land er i utgangspunktet forbudt.

Søknad til nasjonalparkstyret

Hvaler kommune har oversendt søknad om tillatelse etter forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark, Hvaler og Fredrikstad kommuner, Østfold.

Eiendom: Gnr./ bnr.: 34/12

Tiltakshaver: Ole Kristian Kleivenes

Planstatus: Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Området er underlagt hensynssone friluftsliv, landskap og naturmiljø. Eiendommen inngår i Ytre Hvaler nasjonalpark.

Tiltakets art: Riving og nyoppføring av hytte

Kommunen mottok den 05.06.2018 søknad om dispensasjon og rammetillatelse til tiltak for riving og nyoppføring av hytte på ovennevnte eiendom. Kommunen etterspurte i brev av 12.06.2018 ytterligere dokumentasjon. Vi mottok supplerende dokumentasjon hhv. den 25.06.2018, 27.06.2018 og 28.06.2018.

Eksisterende hytte har et bruksareal på 40 m², mens ny hytte vil få et bruksareal på 55,0 m². Ved gjennomføring av omsøkte tiltak vil det også bli revet to uthus med et samlet bruksareal på 11,3 m². Hytta ligger på Tisler, ca. 130 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv, landskap og naturmiljø.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at eksisterende hytte i dag er i svært dårlig teknisk stand. Den har store fuktproblemer og det er derfor svært vanskelig å bruke den. Ny hytte vil ved riving av eksisterende bebyggelse, samle bygningsmassen på eiendommen. Dette åpner en større del av eiendommen for allmenn ferdsel. Ny hytte vil òg være mindre fremtredende i landskapet, grunnet skulpturering, materialbruk og patina, i motsetning til den fremtredende rullesteinsfasaden og det sorte asfalttaket på dagens hytte.

Vedlagt ligger kommunens oversendelsesbrev og relevante søknadsdokumenter. Kommunen avventer vedtak fra nasjonalparkstyret.

Hjemmelsgrunnlag

Ytre Hvaler nasjonalpark ble opprettet 26.06.2009. Formålet (§ 2) med Ytre Hvaler nasjonalpark er å:

- bevare et egenartet, stort og relativt urørt naturområde ved kysten i sørøst-Norge,
- bevare et undersjøisk landskap med variert bunntopografi,
- bevare økosystemer på land og i sjø med naturlig forekommende arter og bestander, kystlandskap med sjøoverflate og havbunn med korallrev, hard- og bløtbunn.

Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelse gjennom utøvelse av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.

Etter § 3 pkt. 1.1 a) er området «vernet mot inngrep av enhver art, herunder oppføring av varige eller midlertidige bygninger, anlegg og innretninger...»..

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til «*riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk*». jfr. § 3 pkt. 1.3 k).

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn ved behandling av søknader om dispensasjon fra verneforskrifter. Prinsippene gjelder kunnskapsgrunnlaget §8, føre-var-prinsippet §9, økosystemtilnærming og samlet belastning §10, hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse §11 og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12.

Kommuneplanen og tilhørende retningslinjer vedtatt av Hvaler kommune er ikke styrende for vedtak etter verneforskriften for Ytre Hvaler nasjonalpark. Saker som krever behandling både etter verneforskriften og etter annet lovverk skal normalt vedtas etter verneforskriften først jf. naturmangfoldlovens § 48.

Vurdering

Fylkesmannen i Østfold har i hele prosessen fram til vernevedtaket 26.06.2009 presisert at det kan forventes et strengere regime når det gjelder utvidelser av bygninger enn det som har vært praktisert tidligere. Forvaltningsmyndigheten har også signalisert at det kan påregnes å få tillatelse til mindre utvidelser som følge av innlegging av vann og avløp og behov for ordnete sanitærforhold, forutsatt at naturmiljø ikke skades. I retningslinjene i forslag til forvaltningsplan regnes i denne sammenheng tilbygg inntil 5 m² grunnflate (BRA) som mindre utvidelse.

I forvaltningsplanen er det et forvaltningsmål at «*forvaltningen av bygningene i nasjonalparken skal i størst mulig grad bidra til å ivareta og fremme verneformålet, og hindre små og store inngrep.*

Bygningsmessige tiltak skal vurderes i et langsiktig perspektiv, slik at man unngår at mange små endringer til sammen og over tid ødelegger verneverdier.» Retningslinjer i forvaltningsplanen sier at hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon skal bevares. Fargebruk som medfører at bygninger unødig stikker seg frem skal unngås, unntatt for tidligere småbruk og annen bebyggelse med kulturhistorisk verdi der tradisjonell fargesetting tillates. Materialbruk og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og godt tilpasset omkringliggende miljø.

Forvaltningsplanens retningslinjer ved vurderinger om det skal gis tillatelse til riving/gjenoppføring av fritidsbebyggelse, er at *det oftest er en fordel om bebyggelsen samles i en bygning. Det betyr at eventuelt uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk.* Videre er retningslinjene at normalt vil det bli gitt tillatelse til gjenoppbygging av identisk bygning på samme tomt. Utvidelse, vesentlig endring av utseende eller endret bruk vil normalt ikke tillates. Forvaltningsmyndigheten kan sette vilkår om endret plassering og utforming hvis dette er aktuelt av hensyn til verneverdiene på stedet. Vilkår kan f.eks. være at bebyggelsen samles i en bygning. Utforming av erstatningsbygningen kan avvike fra den opprinnelig dersom det gagnar verneformålet.

Etter § 8 i nml skal kunnskap om naturtypers utbredelse og effekt av påvirkning legges til grunn ved beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Kunnskap om naturmangfoldet på Tisler er hentet fra egen kjennskap til området, forvaltningsplanen, skjøtselsplan for Tisler, databasene Artskart og Naturbase, rapport 2/2004 naturfaglige undersøkelser og rapport 4/2006 konsekvenser for naturmiljøet på land. Tisler utgjør et viktig landskap med klare naturverdier, bl.a. med den utvalgte naturtypen kystlynghei og naturbeitemark som er kontinuerlig beitet i lang tid. Tisler er også et statlig sikret friluftsområde, og et spennende friluftsområde i nasjonalparken. Området der hytten ligger, består hovedsakelig av berg og

naturbeitemark, ikke kystlynghei. Det er ikke registrert arter som krever forvaltningshensyn på tomten (vedlegg 7 og vedlegg 8).

Ved en eventuell riving og oppføring av ny hytte er det viktig at det legges stor vekt på at ny hytte tilpasses terrenget og naturkvalitetene på stedet. Ny hytte er planlagt med en økning i totalt bruksareal på 3,7 m². Dette er i strid med bestemmelsen § 3 pkt. 1.3 k) som sier at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til «*riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk*. Det omsøkte tiltaket er riving og nybygg, ikke tilbygg for våtrom. (Som mindre utvidelse i forbindelse med tilbygg av våtrom regnes tilbygg inntil 5 m²). Det er registret 64 fritidsbygninger i nasjonalparken, og i alt 185 bygninger. Det må i behandlingen av saken legges vekt på at verneformålet ikke skal svekkes ved en bit-for-bit-utbygging, ettersom mange mindre inngrep i sum kan få store konsekvenser for naturverdiene i nasjonalparken, jfr. prinsippet om samlet miljøbelastning i nml §10. I omsøkte tilfelle kan ikke vi se at planlagte overskridelser vil medføre noen fordeler med hensyn til hyttas tilpasning til landskapet på stedet. Ettersom landskapstilpasning er svært viktig i dette tilfellet, og en eventuell overskridelse ikke bidrar til en forbedring av verneverdiene, mener vi at verneforskriftens bestemmelse for størrelse må overholdes.

Når det gjelder selve utformingen av ny hytte, ser vi det som positivt at det er planlagt en type materialbruk som vil gå i ett med svabergene på stedet, og en takhelning som følger landskapet. Generelt er forvaltningsmyndigheten skeptisk til store vindusflater, ettersom dette kan medføre at hytta blir mer fremtredende i landskapsbildet. Dette kan begrunnes med økt solrefleksjon samt lysforurensning (utslipp av innelys om natten). Mer glass gir også økt eksponering og økt privatisering. Vindusflater i ny hytte vurderes likevel som akseptabel.

Forvaltningsmyndigheten mener at hytta fortsatt blir liggende eksponert på holmen, selv om hytta vil ligge i en naturlig nedsenkning i landskapet og er skjermet fra alle sider. Den nye utformingen av hytta vil imidlertid knytte den bedre til terrenget, og kan forsvare en endring av utseende på hytta. Hyttas maksimale gesimshøyde er redusert fra 4,2 m til 4,0 m – dette reduserer hyttas fjernvirkning i landskapet, se vedlagte snitt- og fasadetegninger. Hytta er flyttet 4,0 m fra nabogrense. Tomtas fall bidrar til å senke hytten ytterligere i landskapet, se vedlagt situasjonsplan. Hytta ligger med nordøstfasaden inntil et berg som er 6-6,5 m. Berget skaper en naturlig L-form og skjuler også sydøstfasaden mot sjøen. Det vurderes som hensiktsmessig å plassere hytta på samme sted som eksisterende, da man slik unngår nye inngrep i terrenget. Eksisterende hytte har ingen terrasser. Det framgår av tegningen av ny hytte at det er tenkt terrasse på begge sider av kortveggene, men uten mål. Terrasser vil også påvirke det totalt nedbygde arealet.

Området benyttes til friluftsmål, og en mindre framtredende hytte og fjerning av uthusene, reduserer den private sonen rundt hytta, og bidrar til at fornyet bebyggelse kan virke mindre avvisende på turgåere. Hytta er planlagt å stå på tynne stålsøyler slik at den fornemmes å sveve over landskapet. Det støpes en peis/sittemøbel i midten av hytta. Denne fungerer som et arkitektonisk og vindavstivende konstruktivt element. Hytta og søylene er enkle å fjerne uten å etterlate seg spor i landskapet den dagen man evt. skulle ønske det. Kostnadene for å hindre eller begrense skadene dekkes av tiltakshaver jf. § 11 ved at riving og oppføring skal skje så skånsomt som mulig, og miljøvennlige teknikker og metoder skal benyttes ved oppføring av hytten, som skal stå på tynne stålsøyler, jf. § 12.

Forvaltningsmyndigheten har tilstrekkelig kunnskap til å fatte en beslutning jf. nml § 8. Tiltaket vil ikke bidra til at den samlede påvirkning av økosystemet blir for stor forutsatt at bebyggelsen ikke overstiger 51,3 m² (nml § 10) jf. det som er sagt ovenfor. Etter vår vurdering er nml § 9 ikke aktuell. Etter forvaltningsmyndighetens vurdering vil ikke dette tiltaket stride mot vernevedtakets formål jf. § 2, og heller ikke påvirke verneverdiene nevneverdig, forutsatt gitte vilkår.

Det omsøkte tiltaket vil også kreve tillatelse etter plan- og bygningsloven. Kommunen er forvaltningsmyndighet for dette lovverket. Søknad må derfor rettes til kommunen. Kommunen kan komme til andre resultater i sine vurderinger etter dette lovverket.

Klageadgang

Dette vedtaket kan med hjemmel i forvaltningsloven påklages til Miljødirektoratet innen tre uker etter at dette brevet er mottatt. En eventuell klage sendes til Miljødirektoratet via nasjonalparkstyret.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Monika Olsen e.f.
NASJONALPARKFORVALTER/
SEKRETÆR FOR YTRE HVALER NASJONALPARKSTYRE

Vedlegg

- 1 vedlegg 1_18_20 søknad om tillatelse til riving og oppføring av hytte Tisler
- 2 vedlegg 2_18_20 oversendelse av sak til uttalelse
- 3 vedlegg 3_18_20 etterspørsel dokumentasjon
- 4 vedlegg 4_18_20 tilsvare etterspørsel dokumentasjon
- 5 vedlegg 5_18_20 kart som viser kommuneplan 34_12
- 6 vedlegg 6_18_20 kart statlig sikret friluftsområde
- 7 vedlegg 7_18_20 kart som viser alle arter av særlig stor forvaltinteresse

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg
Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	Moss
Øst Politidistrikt	Postboks 3390	1402	SKI
Oslofjordens Friluftsråd	Vaterlandsveien 23	3470	SLEMMESTAD