



Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Færder nasjonalparkstyre	VED 23 c	30.11.23

Vedtak - Færder nasjonalpark - Færder 33/11 - Gåsøy 5 - riving og gjenoppføring av bod

Forslag til vedtak

Med hjemmel verneforskriftens § 3 pkt. 1.3 e gis grunneier på Gåsøy 33/11, Gåsøy 5, tillatelse til riving og oppføring av ny bod på Gåsøy 33/11.

Tiltakene vurderes ikke å stride mot verneformålet i verneforskriftens § 1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tillatelsen gjelder i samsvar med oversendt søknad fra tiltakshaver, herunder tegninger og plassering. Nytt bebygd areal tilsvarer tidligere bebygd areal.
- Det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker under transport og lagring av materialer
- Det er ikke tillatelse til å anlegge anleggsvei under byggeprosessen
- Motorisert ferdsel må omsøkes. Helikoptertransport tillates ikke i perioden 15.4-15.7
- Det må utvises særskilt hensyn til støy og bygningsmessig virksomhet i perioden 15.4-15.7, av hensyn til hekkende sjøfugl og friluftsliv
- Det skal kun benyttes stedegen masse i anleggsarbeidet

Bakgrunn

Søknad oversendt fra Færder kommune: Gbnr. 33/11 – Gåsøy 5, søknad om riving og gjenoppføring av bod.

Utdrag fra søknaden:

«Gbnr 33/11 - Gåsøy 5 - Oversender søknad for behandling etter verneforskriften for Færder nasjonalpark for riving og gjenoppføring av bod

Tiltak: Riving av eksisterende verksted/bod og utedo. Oppføring av forbrenningstoalett, verksted og bod.

Byggested: Gbnr: 33/11, Gåsøy 5

Tiltakshaver: Henrik von der Lippe

Ansvarlig søker: Kuben Arkitektur As

Færder kommune har mottatt søknad om å rive og gjenoppføre en bod med tilhørende toalett og verksted på gbnr. 33/11.

Om oversendelsen: Søknaden oversendes for behandling etter verneforskriften for Færder nasjonalpark. Tidligere saksgang: Søknaden er mottatt 27.07.2023 og supplert 12.10.2023.

Planstatus: Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet. Gåsøy ligger i Færder nasjonalpark.

Om tiltaket: Det søkes om å rive en eldre driftsbygning (finnes på flyfoto fra 1938 i lik form).

Eiendommen har tidligere vært en landbrukseiendom. I dag brukes den gjenstående boligen som fritidsbolig, og driftsbygningen blir beskrevet som en bod, verksted og utedo. Det fremstår fra bilder som at den ikke har vært oppgradert eller reparert på mange år, og har blitt skeiv, har vesentlige setningskader - og tak og vegger er i dårlig forfatning.

Tiltakshaver ønsker å rive bygget for å gjenoppføre en ny bygning til samme bruk. Den nye er prosjektert med bodrom, verksted og forbrenningstoalett. Den skal ikke kobles til VA, og skal ikke være for varig opphold. Uthuset skal flyttes 1 meter øst og sørover på grunn av vegetasjonen som har vokst opp langs fasadelivet til den eksisterende.

Arealer:

Bruksareal (BRA)

Eksisterende: 28,5 m²

Nytt: 28,5 m²

Totalt: 28,5 m²

Bebyggd areal (BYA)

Eksisterende: 33,2 m²

Nytt: 33,1 m²

Totalt: 33,1 m²

Høyder:

Mønehøyde: 3,628 meter

Gesimshøyde: 2,6 meter

Kotehøyde overkant gulv: mer enn 6 m.o.h

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad for eiendommen: 12,4 %

Avstander:

Nærmeste nabogrense: 3 meter

Nærmeste bygning: 8,5 meter

Lovlighet: Eksisterende bygning finnes på flyfoto i nåværende form fra 1938. Nabomerknader: Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Vurderinger

Forholdet til naturmangfoldloven (nml):

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Vurdering av estetikk og arkitektur:

Bygning som skal erstatte nåværende bod er tegnet med den hensikt at den skal speile arkitekturen til hovedhuset. Arkitekturen kan karakteriseres som folkelig byggeskikk - som en litt vag byggmesterstil med empire-aktige vinduer, to speil i fyllingsdørene og en generell førmodernistisk, men enkel og ornamenteringsløs utforming. Den erstatter en bygning med variert bygningskropp, både i form og materialbruk (deler av eksisterende er tegl, noe er asfalttak, noe blikktak, noen vegger har kledning med perlestaff e.l. med smale bord, mens andre deler har er rektangulær rett).

Tiltaket er planlagt på stabber/søyler på terrenget, og skal gjøres uten terrenginngrep.

Kommunen mener tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Videre:

Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjoner:

- *Plan og Bygningsloven §1-8 – Byggeforbud i 100-metersbeltet.*
- *Kommuneplanens bestemmelser pkt. 20 – Forbud mot tiltak i LNF-område.*

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende (utdrag):

- *(...) vi ser også at vegetasjon har vokst seg høy og tett på bygningsmassen, og da dette har medført til høy fuktighet og igjen råte i bjelkelag og nedre kledning (stående kledning) samt at div fundamenter har begynt å skli ut og vi kan konkludere med at bygget ikke er til å redde.*
- *(...) det er ett voksende tre på nordsiden som nå begynner å vokse seg tett inntil taket/gesims og da i fremtiden vil det enten bli skade på taket eller på treet, så å trekke bygningen sydover med 1m vil skåne om treet og en tilbaketrekkende vegetasjon som har medført større skader på trekonstruksjonen. Videre er det ønsket å trekke bygget mot øst for å få det av fjellknausen, dette for å redusere større vanninntrengninger/vannoppsamlinger til bygningskroppen. Dette vil også ha en tilleggsfunksjon av at bygningen vil da bli enda mer trukket vekk i fra sjøen samt og med det mindre synlig for almen ferdsel langs med sjøen. For dem som ferdes over øyen så vil ikke dette ha noen betydning enten den ene eller andre veien.*
- *(...) den nye vil ikke ha noe større volum enn dagens. Da ikke i høyde eller fotavtrykk. Den vil inneholde likt antall åpninger av dører og vinduer. Vi vil benytte oss av tilsvarende lik kledning som er på den i dag, vinduer og dører skal tilpasses og utformes til å falle i trå med en helhetlig het av bygningene på eiendommen. Dette er også noe som dagens bygg bærer preg over og da ett viktig element å videreføre i den nye bygningskroppen. Den nye bygningskroppen vil ikke avsette ett permanent fotavtrykk i grunn da den skal settes på enkle Stine pæler som har og gjør ett minimalt fotavtrykk. Modernisering nevnte vi her tidligere med det så mener vi ikke å legge inn Vann og Avløp, men at vi kan benytte oss av regnvann, brennkammer toalett. Tiltak som ikke medfører at vi må gjøre tiltak i grunn, da vil landskapet rundt få forbli naturlig og urørt.*

Før det vurderes om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, vil det redegjøres for hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra.

Hensynene bak forbudene i 100-metersbeltet og LNF-områder – rettsanvendelse Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dispensasjoner fra forbudet fører til en uheldig utvikling av strandsonen. Arealer tas i stadig større grad i bruk til hytteformål og annen privat utbygging, samtidig som det skjer en utvikling av eksisterende hytter i form av tilbygg og andre mindre tiltak.

Av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd fremgår det at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis, spesielt i strandsonen i Færder hvor det er stort utbyggingspress og med store naturverdier.

Side 4

Av kommuneplanens punkt 20 fremgår det at det i områder avsatt til LNF er forbud mot tiltak som er i strid med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv. LNF-formålet er et arealformål som skal ivareta hensynet til landbruk, friluftsliv og uheldig nedbygging av natur. Arealformålet skal følgelig hindre tiltak som medfører uheldig nedbygging, privatisering og som kommer i konflikt med natur-, skog- og landbruksinteresser. Disse hensynene kan ofte være motstridende. Det må derfor ses hen til bruken av eiendommen for å klarlegge hvilke interesser arealformålet er ment å ivareta. Det vil i denne saken være både natur-, landbruks- og friluftslivinteressene som gjør seg gjeldende.

Fordi hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet i denne konkrete saken er sammenfallende vil dispensasjonene bli behandlet samlet.

Vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak forbudene i 100-metersbeltet og LNF-områder – rettsanvendelse

Hvis tiltakene vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen, **kan ikke** kommunen innvilge dispensasjon.

Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket tilsidesetter hensynene bak forbudene. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Tiltaket får hovedsakelig konsekvenser for miljø og estetikk, ettersom det planlegges en oppgradering av toalettet, og sett i lys av den eksisterende bygningens dårlige tilstand.

Det innsendte materialet vitner om en tilnærming som tilpasser seg regelverket og hensynene det skal ivareta. Boden er planlagt slik at den ikke fører til terrenginngrep, ikke fjerner asketreet (sterkt truet) som vokser inntil eksisterende bod og skal i større grad speile arkitekturen til hovedhuset. Bygget legges litt lenger fra sjøen og det skal installeres forbrenningstolett, som vil være en forbedring fra dagens utedo.

De små endringene som følger med gjenoppføringen vil ikke, etter kommunens skjønn, forverre situasjonen. Fordelene i dette tilfellet er ikke tungtveiende. Samtidig er det vanskelig å finne nevneverdige og konkrete ulemper som tilsidesetter hensynene bak forbudene. Å bygge et nytt uthus i samme størrelse med nesten samme plassering kommer ikke i konflikt med allmennhetens ferdselsmuligheter, det fører ikke til ytterligere privatisering ved at tiltaket blir mer synlig fra sjøen, og det har ikke konsekvenser for landbruket – ettersom dette brukes som en fritidseiendom og tiltaket er planlagt på grunnlendt mark utenfor det som er registrert som dyrka eller dyrkbar jord.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning at nasjonale og regionale interesser ikke vesentlig tilsidesettes.

Den konkrete vurderingen av fordeler og ulemper – rettsanvendelse

Ulempen ved å godkjenne tiltaket er av en prinsipiell art, ettersom det forlenger bruken av et uthus som ikke lenger har den samme praktiske funksjonen, og inngår i en fritidseiendom istedenfor en landbrukseiendom. Dersom man skal tolke formålsbestemmelsen til sitt ytterpunkt vil det kunne argumenteres at det er bedre at inngrepene i nasjonalparken reduseres. Det er viktig at det finnes områder som er frie for inngrep og konstruksjoner, av hensyn til naturen, men også av estetiske og kulturelle årsaker.

Fordelene er i stor grad allerede beskrevet, og går først og fremst ut på at eksisterende bygning er i dårlig forfatning, og at det er urealistisk å rehabilitere det. Ved å flytte bygget litt lenger fra sjøen og oppføre det i en stil som er likere hovedhuset vil det føre til en estetisk forbedring for allmennheten. Tiltaket er planlagt skånsomt og endrer ikke bruken av området, samtidig som det blir en miljømessig forbedring av toalettsituasjonen.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning av at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra forbudene i 100-metersbeltet og LNF-områder er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses å være oppfylt

Kan-vurdering av dispensasjonen

I plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd står det at kommunen **kan** gi dispensasjon. Det vil si at ingen har **krav** på å få dispensasjon. Det forutsettes imidlertid at kommunen må ha en saklig grunn til å ikke gi dispensasjon og som ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår. Først når begge dispensasjonsvilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt, kan kommunen vurdere første ledd. Her ligger også **forvaltningskjønnet**.

I denne saken har kommunen vurdert at begge dispensasjonsvilkårene er oppfylt. På bakgrunn av tiltaket representerer en estetisk og miljømessig forbedring, samtidig som etablerte størrelser ikke endres, er kommunen av den oppfatning at dispensasjon kan gis.

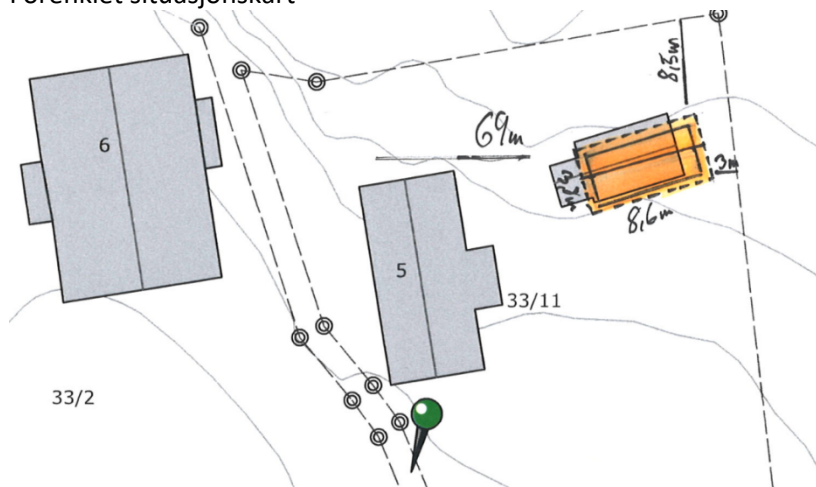
Konklusjon dispensasjon

Dispensasjonsvilkårene anses å være oppfylt. Kommunen har vurdert at dispensasjon kan gis i dette tilfellet.

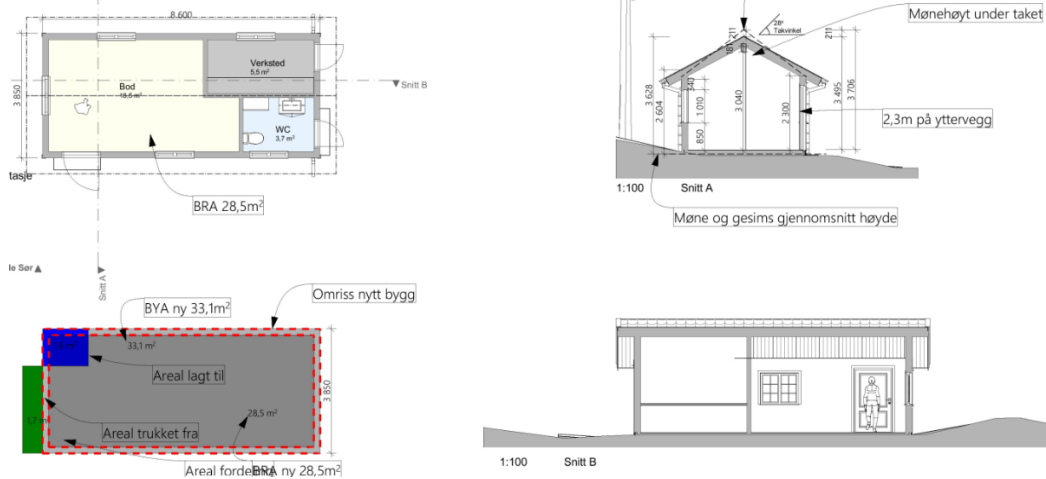
Videre behandling:

Søknaden oversendes for behandling etter verneforskriften for Færder nasjonalpark.»

Forenklet situasjonskart



Plan og snitt, rev 13.10.23



Øvrige tegninger/søknadspapirer ligger vedlagt.

Grunnlaget for avgjørelsen

Færder nasjonalparkstyre er forvaltningsmyndighet for Færder nasjonalpark. Nasjonalparken forvaltes etter «Forskrift om vern av Færder nasjonalpark» og forvaltningsplan for Færder nasjonalpark, med utdpende retningslinjer.

Formålet med opprettelsen av Færder nasjonalpark er å bevare et større naturområde med representative økosystemer ved kysten i ytre Oslofjord med særlig vekt på landskap, naturtyper, arter og geologiske forekomster på land og i sjø og som er uten tyngre naturinngrep.

Verneformålet legger grunnlaget for forståelsen av vernebestemmelsene. § 3 angir grunnlaget for vernebestemmelsene: I nasjonalparken skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner finne sted, med mindre slik påvirkning er en forutsetning for å ivareta verneformålet.

Formålet med nasjonalparken er videre å ta vare på (utdrag)

- Representative økosystemer med variasjonsbredden i naturmangfold, herunder arter, bestander, naturtyper, geologi og økologiske prosesser
- Det opprinnelige skjærgårdslandskapet og det marine miljøet, herunder kulturminnene

på land og i sjø

- Et undersjøisk landskap med variert bunntopografi og med stor variasjon i marine naturtyper herunder ålegraseng, større tareskog, bløtbunnsområder i strandsonen og skjellsandområder

- Viktige naturtyper som kystfuruskog, rik sumpskog og edelløvskog, strandenger og strandsumper på østre del av Sandø og Mellom Bolæren

- I sone A er hensikten å ta vare på naturtyper som hagemark, hule eiker, naturbeitemarker, slåtteenger, tørrenger og strandenger.
- I sone B er formålet å ta vare på livsmiljøene for plante- og dyrelivet, spesielt med hensyn til sjøfuglene og deres hekkeplasser...

Allmenheten skal gis anledning til uforstyrret opplevelse av naturen gjennom utøvelse av naturvennlig og enkelt friluftsliv, med liten grad av teknisk tilrettelegging.

Verneforskriftens § 3: I nasjonalparken skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner finne sted, med mindre slik påvirkning er en forutsetning for å ivareta verneformålet.

§ 3, pkt 1 Landskapet og naturmiljøet, pkt. 1.1: **Området er vernet mot inngrep av enhver art,** (utdrag) bergverksdrift, graving, utfylling og henleggelse av masse, mudring og dumping, påfylling av sand eller skjellsand på sjøbunnen eller på strender, sprengning og boring, uttak og fjerning av stein og mineraler, drenering og annen form for tørrlegging,.. fremføring av luft- og jordledninger.... Listen er ikke uttømmende.

§ 3, pkt 1.3 a-q angir spesifiserte unntaksbestemmelser, hvor forvaltningsmyndigheten etter søknad **kan** gi tillatelse.

Det vurderes at søknaden kan behandles etter § 3, pkt, 1.3 e: *Riving av bygninger, brygger og innretninger og gjenoppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk.*

Søknaden skal vurderes etter naturmangfoldloven § 7, hvor det heter at prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Prinsippene gjelder kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Vurdering

I nasjonalparken er det generelt forbud mot en rekke tiltak og inngrep, blant annet oppføring og ombygging av bygninger. Det finnes enkelte unntak fra denne hovedregelen, og forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til ombygging, utvidelse, bruksendring, gjenoppføring og riving.

Verneforskriften har en generell bestemmelse for de tilfellene der det gis dispensasjon for ombygging, utvidelse eller nybygg: § 3, pkt. 1.3:

Ombygging, utvidelse og nybygg skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet.

Tiltaket ligger i et område definert som «verdifulle kulturlandskap». Det landskapsmessige uttrykket er derfor viktig og må tilpasses alle endringer.

Færder kommune skriver i sin redegjørelse at «bygning som skal erstatte nåværende bod er tegnet med den hensikt at den skal speile arkitekturen til hovedhuset. Arkitekturen kan karakteriseres som folkelig byggeskikk». Kommunen mener videre at «tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Det er forvaltningens vurdering at pkt. 1.3 er ivaretatt. Tiltakshaver viser også til historisk bruk av området i sin søknad, og vurderes å ha forståelse for kravene til tilpasning til eksisterende bebyggelse og plassering.

En generell utfordring er å unngå at tiltak og endringer som hver for seg kan synes små, til sammen og over tid fører til vesentlige landskapsendringer. I tillegg til at landskapet endres, kan en slik utvikling også føre til at utmarksarealer med ferdselsrett etter friluftsloven endrer status til innmark. En konsekvens kan da bli at allmenhetens muligheter til enkelt friluftsliv reduseres, i strid med signalene i verneformålet. En slik «bit-for-bit» utvikling er spesielt nærliggende for bygninger, ut fra ønsker om mer plass og mer tidsmessig standard.

En tillatelse kan skape et presedensinntrykk og en forventning blant andre aktører om ønskede tiltak i nasjonalparken. Det må presiseres at hvert tiltak vurderes for seg. Tiltakshaver vurderes å vise forståelse for verneforskriften.

Erstatningsbod vil ha samme fotavtrykk som gammel, men noen cm lavere takhøyde. Tiltakshaver ønsker å flytte boden 1 meter mot øst og sør, pga. vegetasjon som har vokst opp langs bygningsmassen, samt for å komme noe lenger unna fjellknausen for å redusere større vanninntregninger/vannoppsamlinger til bygningskroppen. Forvalter oppfatter det som positivt at ny bod trekkes lenger vekk fra strandsonen, og at eksisterende asketre (sterkt truet, EN) beholdes. Ny bod vurderes ikke å endre det landskapsmessige inntrykket av bebyggelsen. Tiltaket vurderes ikke å skape presedens.

Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart, utover asken. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Verneformålet for Færder nasjonalpark er å ivareta naturområdet med særlig vekt på landskap, naturtyper, arter og geologiske forekomster på land og i sjø og som er uten tyngre naturinngrep. Det vurderes som positivt at boden trekkes noe lenger øst og sør og dermed vekk fra strandsonen. Det vurderes også som positivt at asketreet bevares. Plasseringen vurderes ikke å endre bruksmønster på eiendommen, eller innskrenke allmenhetens bruk av øya.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved beslutninger som gjøres av offentlig myndighet.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget – Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Påvirkningen på verneverdiene vurderes å være liten. Det landskapsmessige element vurderes ivaretatt. Tiltakshaver vurderes å ha forståelse for eiendommens kulturhistoriske bakgrunn, og for bevaring av arten ask (sterkt truet).

§ 9 Føre-var-prinsippet. Det vurderes at føre-var-prinsippet tillegges mindre vekt i denne søknaden. Landskapselement vurderes ivaretatt, bygningen får samme avtrykk som tidligere, og hensynet til vegetasjon ivaretas.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning. Alle menneskelige tiltak kan ha en påvirkning på økosystemene. Forvaltningen skal vurdere samlet belastning både for omsøkt tiltak og for alle andre tiltak. En «bit-for-bit» nedbygging og endring må vurderes. Samlet belastning i nasjonalparken vurderes, og også antall tiltak på øya.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Det stilles vilkår ved gjennomføring av tiltaket. Arbeidene vurderes i seg selv ikke å innebære miljøforringelse. Eventuelle skadebegrensende tiltak og kostnader ved disse skal eventuelt bæres av tiltakshaver. Ingen anleggsvei skal anlegges, og det skal ikke gjennomføres større naturinngrep.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Byggeprosessen vil kunne gi noen virkninger på naturmangfoldet og landskapet hvis ikke tiltaket gjøres med tilpasninger og varsomhet. Det må legges vekt på miljøforsvarlige teknikker under transport og lagring av materialer, samt under riving av eksisterende bygning. Spesielt må transportskade i terreng motvirkes gjennom bruk av egnede metoder for transport av materialer. Bygningsavfall må fraktes ut fra øya og deponeres på etablerte mottak.

Konklusjon

Med hjemmel verneforskriftens § 3 pkt. 1.3 e innstiller forvalter at det gis tillatelse til omsøkte riving og oppføring av ny bod på Gåsøy 33/11.

Tiltakene vurderes ikke å stride mot verneformålet i verneforskriftens § 1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tillatelsen gjelder i samsvar med søknaden fra tiltakshaver, herunder tegninger og plassering. Nytt bebygd areal tilsvarer tidligere bebygd areal.
- Det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker under transport og lagring av materialer
- Det er ikke tillatelse til å anlegge anleggsvei under byggeprosessen
- Motorisert ferdsel må omsøkes. Helikoptertransport tillates ikke i perioden 15.4-15.7

- Det må utvises særskilt hensyn til støy og bygningsmessig virksomhet i perioden 15.4-15.7, av hensyn til hekkende sjøfugl og friluftsliv
- Det skal kun benyttes stedegen masse i anleggsarbeidet

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages til Miljødirektoratet. Klagefristen vil være tre uker etter at vedtaket er mottatt. Eventuell klage sendes gjennom nasjonalparkstyret.

Vedlegg: Søknad med dokumenter

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Gbnr 33/11 - Gåsøy 5 - Oversender søknad for behandling etter verneforskriften for Færder nasjonalpark for riving og gjenoppføring av bod

Tiltak: Riving av eksisterende verksted/bod og utedo. Oppføring av
forbrenningstoalett, verksted og bod.
Byggested: Gbnr: 33/11 Gåsøy 5
Tiltakshaver: Henrik von der Lippe
Ansvarlig søker: Kuben Arkitektur As

Færder kommune har mottatt søknad om å rive og gjenoppføre en bod med tilhørende toalett og verksted på gbnr. 33/11.

Om oversendelsen:

Søknaden oversendes for behandling etter verneforskriften for Færder nasjonalpark.

Tidligere saksgang:

Søknaden er mottatt 27.07.2023 og supplert 12.10.2023.

Planstatus:

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet.

Gåsøy ligger i Færder nasjonalpark.

Om tiltaket:

Det søkes om å rive en eldre driftsbygning (finnes på flyfoto fra 1938 i lik form).

Eiendommen har tidligere vært en landbrukseiendom. I dag brukes den gjenstående boligen som fritidsbolig, og driftsbygningen blir beskrevet som en bod, verksted og utedo. Det fremstår fra bilder som at den ikke har vært oppgradert eller reparert på mange år, og har blitt skeiv, har vesentlige setningsskader - og tak og vegger er i dårlig forfatning.

Tiltakshaver ønsker å rive bygget for å gjenoppføre en ny bygning til samme bruk. Den nye er prosjektert med bodrom, verksted og forbrenningstoalett. Den skal ikke kobles til VA, og skal ikke være for varig opphold. Uthuset skal flyttes 1 meter øst og sørover på grunn av vegetasjonen som har vokst opp langs fasadelivet til den eksisterende.

Arealer:

Bruksareal (BRA)

Eksisterende: 28,5 m²

Nytt: 28,5 m²
Totalt: 28,5 m²

Bebyggd areal (BYA)
Eksisterende: 33,2 m²
Nytt: 33,1 m²
Totalt: 33,1 m²

Høyder:
Mønehøyde: 3,628 meter
Gesimshøyde: 2,6 meter
Kotehøyde overkant gulv: mer enn 6 m.o.h

Utnyttelsesgrad:
Utnyttelsesgrad for eiendommen: 12,4 %

Avstander:
Nærmeste nabogrense: 3 meter
Nærmeste bygning: 8,5 meter

Lovlighet:
Eksisterende bygning finnes på flyfoto i nåværende form fra 1938.

Nabomerknader:
Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Vurderinger

Forholdet til naturmangfoldloven (nml):

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Vurdering av estetikk og arkitektur:

Bygning som skal erstatte nåværende bod er tegnet med den hensikt at den skal speile arkitekturen til hovedhuset. Arkitekturen kan karakteriseres som folkelig byggeskikk - som en litt vag byggmesterstil med empire-aktige vinduer, to speil i fyllingsdørene og en generell førmodernistisk, men enkel og ornamenteringsløs utforming. Den erstatter en bygning med variert bygningskropp, både i form og materialbruk (deler av eksisterende er tegl, noe er asfalttak, noe blikktak, noen vegger har kledning med perlestaff e.l. med smale bord, mens andre deler har er rektangulær rett).

Tiltaket er planlagt på stabber/søyler på terrenget, og skal gjøres uten terrenginngrep.

Kommunen mener tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dispensasjoner:

Plan- og bygningsloven skal sikre at man gjennom åpne og demokratiske prosesser har en **planstyrt** arealforvaltning. Nye tiltak skal ikke være i strid med ønsket arealutvikling, vedtatt gjennom planer. I loven er det likevel en dispensasjonsbestemmelse som åpner for å fravike vedtatte planer. Dispensasjon innebærer at bestemmelser fastsatt i lov eller arealplaner fravikes etter en **konkret** vurdering i

enkeltsaker. Dispensasjonsbestemmelsen er en sikkerhetsventil, ettersom det vil oppstå situasjoner hvor det er ønskelig å kunne fravike planen uten å måtte endre selve planen, for eksempel ved utilsiktede virkninger av planen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene. Begge vilkårene **må** være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Vurderingen av om begge dispensasjonsvilkårene er oppfylt er ikke fritt skjønn, men **rettsanvendelse**.

Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Plan og Bygningsloven §1-8 – Byggeforbud i 100-metersbeltet.
- Kommuneplanens bestemmelser pkt. 20 – Forbud mot tiltak i LNF-område.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende (utdrag):

- (...) vi ser også at vegetasjon har vokst seg høy og tett på bygningsmassen, og da dette har medført til høy fuktighet og igjen råte i bjelkelag og nedre kledning (stående kledning) samt at div fundamenter har begynt å skli ut og vi kan konkludere med at bygget ikke er til å redde.
- (...) det er ett voksende tre på nordsiden som nå begynner å vokse seg tett inntil taket/gesims og da i fremtiden vil det enten bli skade på taket eller på treet, så å trekke bygningen sydover med 1m vil skåne om treet og en tilbaketrekkende vegetasjon som har medført større skader på trekonstruksjonen. Videre er det ønsket å trekke bygget mot øst for å få det av fjellknausen, dette for å redusere større vanninntrengninger/vannoppsamlinger til bygningskroppen. Dette vil også ha en tilleggsfunksjon av at bygningen vil da bli enda mer trukket vekk i fra sjøen samt og med det mindre synlig for almen ferdsel langs med sjøen. For dem som ferdes over øyen så vil ikke dette ha noen betydning enten den ene eller andre veien.
- (...) den nye vil ikke ha noe større volum enn dagens. Da ikke i høyde eller fotavtrykk. Den vil inneholde likt antall åpninger av dører og vinduer. Vi vil benytte oss av tilsvarende lik kledning som er på den i dag, vinduer og dører skal tilpasses og utformes til å falle i trå med en helhetlig het av bygningene på eiendommen. Dette er også noe som dagens bygg bærer preg over og da ett viktig element å videreføre i den nye bygningskroppen. Den nye bygningskroppen vil ikke avsette ett permanent fotavtrykk i grunn da den skal settes på enkle Stine pæler som har og gjør ett minimalt fotavtrykk. Modernisering nevnte vi her tidligere med det så mener vi ikke å legge inn Vann og Avløp, men at vi kan benytte oss av regnvann, brennkammer toalett. Tiltak som ikke medfører at vi må gjøre tiltak i grunn, da vil landskapet rundt få forbli naturlig og urørt.

Før det vurderes om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, vil det redegjøres for hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra.

Hensynene bak forbudene i 100-metersbeltet og LNF-områder – rettsanvendelse

Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dispensasjoner fra forbudet fører til en uheldig utvikling av strandsonen. Arealer tas i stadig større grad i bruk til hytteformål og annen privat utbygging, samtidig som det skjer en utvikling av eksisterende hytter i form av tilbygg og andre mindre tiltak.

Av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd fremgår det at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis, spesielt i strandsonen i Færder hvor det er stort utbyggingspress og med store naturverdier.

Av kommuneplanens punkt 20 fremgår det at det i områder avsatt til LNF er forbud mot tiltak som er i strid med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv. LNF-formålet er et arealformål som skal ivareta hensynet til landbruk, friluftsliv og uheldig nedbygging av natur. Arealformålet skal følgelig hindre tiltak som medfører uheldig nedbygging, privatisering og som kommer i konflikt med natur-, skog- og landbruksinteresser. Disse hensynene kan ofte være motstridende. Det må derfor ses hen til bruken av eiendommen for å klarlegge hvilke interesser arealformålet er ment å ivareta. Det vil i denne saken være både natur-, landbruks- og friluftssinteressene som gjør seg gjeldende.

Fordi hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet i denne konkrete saken er sammenfallende vil dispensasjonene bli behandlet samlet.

Vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak forbudene i 100-metersbeltet og LNF-områder – rettsanvendelse

Hvis tiltakene vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen, **kan ikke** kommunen innvilge dispensasjon.

Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket tilsidesetter hensynene bak forbudene. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Tiltaket får hovedsakelig konsekvenser for miljø og estetikk, ettersom det planlegges en oppgradering av toalettet, og sett i lys av den eksisterende bygningens dårlige tilstand.

Det innsendte materialet vitner om en tilnærming som tilpasser seg regelverket og hensynene det skal ivareta. Boden er planlagt slik at den ikke fører til terrenginngrep, ikke fjerner asketreet (sterkt truet) som vokser inntil eksisterende bod og skal i større grad speile arkitekturen til hovedhuset. Bygget legges litt lenger fra sjøen og det skal installeres forbrenningstoalett, som vil være en forbedring fra dagens utedo.

De små endringene som følger med gjenoppføringen vil ikke, etter kommunens skjønn, forverre situasjonen. Fordelene i dette tilfellet er ikke tungtveiende. Samtidig er det vanskelig å finne nevneverdige og konkrete ulemper som tilsidesetter hensynene bak forbudene. Å bygge et nytt uthus i samme størrelse med nesten samme plassering kommer ikke i konflikt med allmennhetens ferdselsmuligheter, det fører ikke til ytterligere privatisering ved at tiltaket blir mer synlig fra sjøen, og det har ikke konsekvenser for landbruket – ettersom dette brukes som en fritidseiendom og tiltaket er planlagt på grunnlendt mark utenfor det som er registrert som dyrka eller dyrkbar jord.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning at hensynet bak forbudene i 100-metersbeltet og LFN-områder ikke vesentlig tilsidesettes. Det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses å være oppfylt.

Lovens formålsbestemmelse – rettsanvendelse

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første punktum at heller ikke hensynene bak formålsbestemmelsen i § 1-1 kan bli vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsen lovfester formålet til å fremme «bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner», og hvor planlegging og vedtak skal «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter».

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata mener hensynene i formålsparagrafen ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom den omsøkte dispensasjonen.

Nasjonale eller regionale interesser berørt av tiltaket – rettsanvendelse

Dispensasjon kan ikke gis dersom omsøkt tiltak medfører at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Nasjonale interesser innebærer mål og rammer i lov eller forskrift, internasjonale forpliktelser for Norge, stortingsmeldinger, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og rundskriv. Med regionale interesser siktes det til interesser som har kommet til uttrykk i regionale planbestemmelser eller regionale planer, jf. pbl. §§ 8-1 og 8-5.

Nasjonale interesser innebærer mål og rammer i lov eller forskrift, internasjonale forpliktelser for Norge, stortingsmeldinger, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og rundskriv. Med regionale interesser siktes det til interesser som har kommet til uttrykk i regionale planbestemmelser eller regionale planer, jf. pbl. §§ 8-1 og 8-5.

Området inngår i Færder nasjonalpark. En nasjonalpark er et stort naturområde med særegne og/eller representative økosystem og landskap. Det kan også være landskap uten tyngre naturinngrep. Det er ofte viktige områder for ivaretagelsen av truede arter. Tiltaket skal plasseres i sone A av nasjonalparken. I sone A er formålet å ta vare på naturtyper som hagemark, hule eiker, naturbeitemarker, slåtteeenger, tørrenger og strandenger. Tiltaket berører i så måte nasjonale interesser.

De regionale og nasjonale interessene i denne saken er i all hovedsak sammenfallende med hensynene bak forbudet i 100-metersbeltet og LFNR-områder. Det vises derfor til vurderingene over.

Vesentlig tilsidesettelse av nasjonale eller regionale interesser – rettsanvendelse

Det vises til redegjørelsen og dispensasjonsvurderingene over.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning at nasjonale og regionale interesser ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordelene er klart større enn ulemperne – rettsanvendelse

For at dispensasjon skal kunne innvilges **må** tiltakene ha **klare og relevante fordeler**. Det er kun allmenne fordeler eller samfunnsfordeler som kan tillegges vekt. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket innebærer fordeler for tiltakshaver/eier selv, eller at tiltaket ikke innebærer noen ulemper.

Det skal foretas en helhetlig vurdering hvor alle relevante fordeler og ulemper skal vurderes. I denne vurderingen er det ressurs- og arealdisponeringshensyn som er det styrende for hva som er relevante fordeler og ulemper. Dette innebærer at de hensynene som gjør seg gjeldende i plangrunnlaget for det konkrete arealet, er de hensyn som er avgjørende for hva som er fordeler og ulemper. Det må altså tas en konkret vurdering av hva som er planens intensjon. Tiltak i samsvar med planens intensjon vil i utgangspunktet være fordeler, og tiltak i strid med planens intensjon vil være ulemper. I juridisk teori og kommunes praksis er det likevel lagt til grunn at ekstraordinære forhold kan trekkes inn i dispensasjonsvurderingen.

Den konkrete vurderingen av fordeler og ulemper – rettsanvendelse

Ulempen ved å godkjenne tiltaket er av en prinsipiell art, ettersom det forlenger bruken av et uthus som ikke lenger har den samme praktiske funksjonen, og inngår i en fritidseiendom istedenfor en landbrukseiendom. Dersom man skal tolke formålsbestemmelsen til sitt ytterpunkt vil det kunne argumenteres at det er bedre at inngrepene i nasjonalparken reduseres. Det er viktig at det finnes områder som er frie for inngrep og konstruksjoner, av hensyn til naturen, men også av estetiske og kulturelle årsaker.

Fordelene er i stor grad allerede beskrevet, og går først og fremst ut på at eksisterende bygning er i dårlig forfatning, og at det er urealistisk å rehabilitere det. Ved å flytte bygget litt lenger fra sjøen og oppføre det i en stil som er likere hovedhuset vil det føre til en estetisk forbedring for allmennheten. Tiltaket er planlagt skånsomt og endrer ikke bruken av området, samtidig som det blir en miljømessig forbedring av toalettsituasjonen.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning av at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra forbudene i 100-metersbeltet og LNF-områder er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses å være oppfylt.

Kan-vurdering av dispensasjonen

I plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd står det at kommunen **kan** gi dispensasjon. Det vil si at ingen har **krav** på å få dispensasjon. Det forutsettes imidlertid at kommunen må ha en saklig grunn til å ikke gi dispensasjon og som ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår. Først når begge dispensasjonsvilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt, kan kommunen vurdere første ledd. Her ligger også **forvaltningskjønnet**.

I denne saken har kommunen vurdert at begge dispensasjonsvilkårene er oppfylt. På bakgrunn av tiltaket representerer en estetisk og miljømessig forbedring, samtidig som etablerte størrelser ikke endres, er kommunen av den oppfatning at dispensasjon kan gis.

Konklusjon dispensasjon

Dispensasjonsvilkårene anses å være oppfylt. Kommunen har vurdert at dispensasjon kan gis i dette tilfellet.

Videre behandling:

Søknaden oversendes for behandling etter verneforskriften for Færder nasjonalpark.

Med hilsen

Carina M. Iversen-Nordby
Teamleder – strandsone og grøntareal

Christian Lycke
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

E1 Fasader nytt bygg

Epost

Gbnr 33/11 - Gåsøy 5 - Riving og gjenoppføring av anneks - Søknad om rammetillatelse

3_SØK-DISP_Dispensasjonssøknad_B1 Dispensasjon fra PBL og Kommuneplan.pdf

7_KART_Situasjonsplan_D1

8_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E3 Fasader dagens bygg.pdf

9_TEGN_TegningEksisterendePlan_E4 Plan og snitt dagens anneks bod.pdf

10_TEGN_TegningNyFasade_E1 Fasader nytt bygg.pdf

11_TEGN_TegningNyPlan_E2 Plan og snitt av Anneks bod.pdf

13_KORR_Annet_Q1 Tilleggsinformasjon til søknaden

E2 Plan og snitt bod

Vedlegg:

E2 Plan og snitt bod REV 13.10.2023

E4 Plan og snitt dagens anneks bod REV 13.10.2023

Kopi til

Henrik von der Lippe

Kuben Arkitektur As

Porfyrveien 7b

Postboks 29 Teie

0753

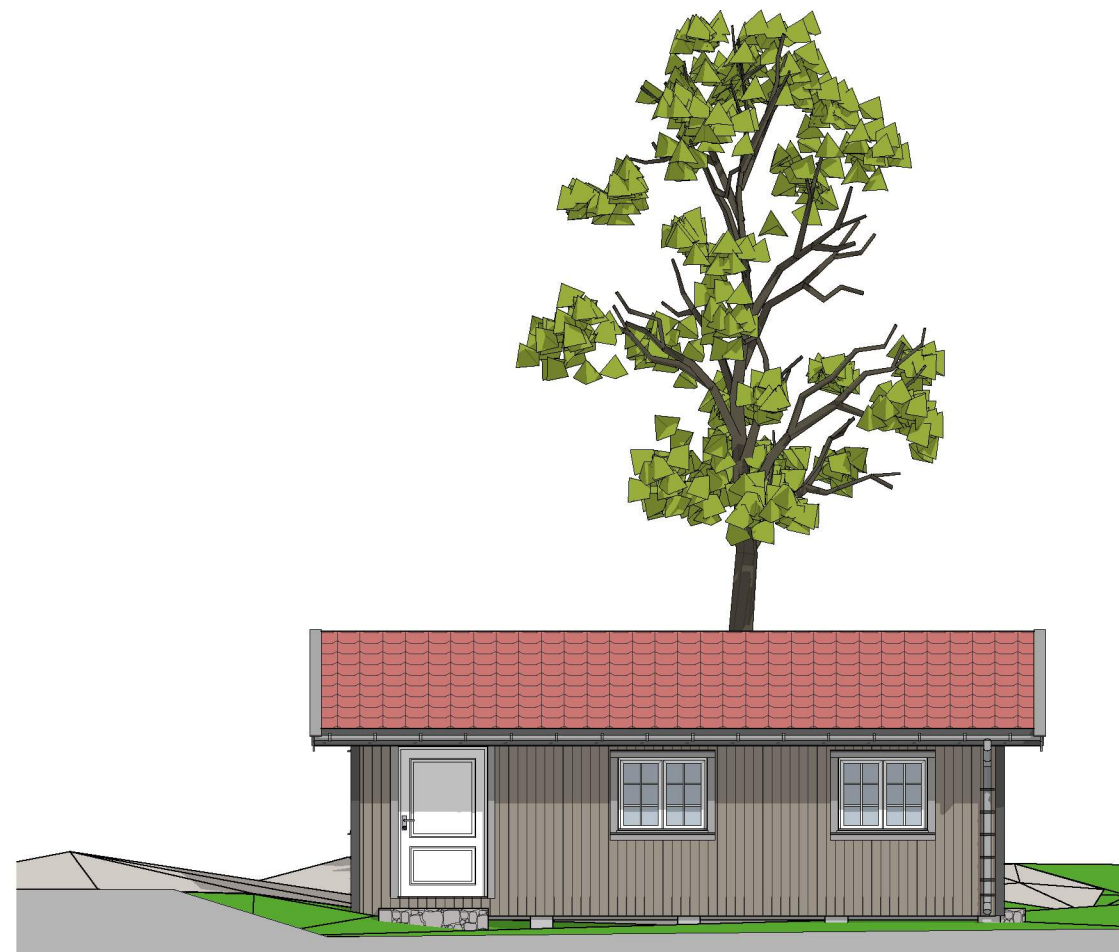
3106

OSLO

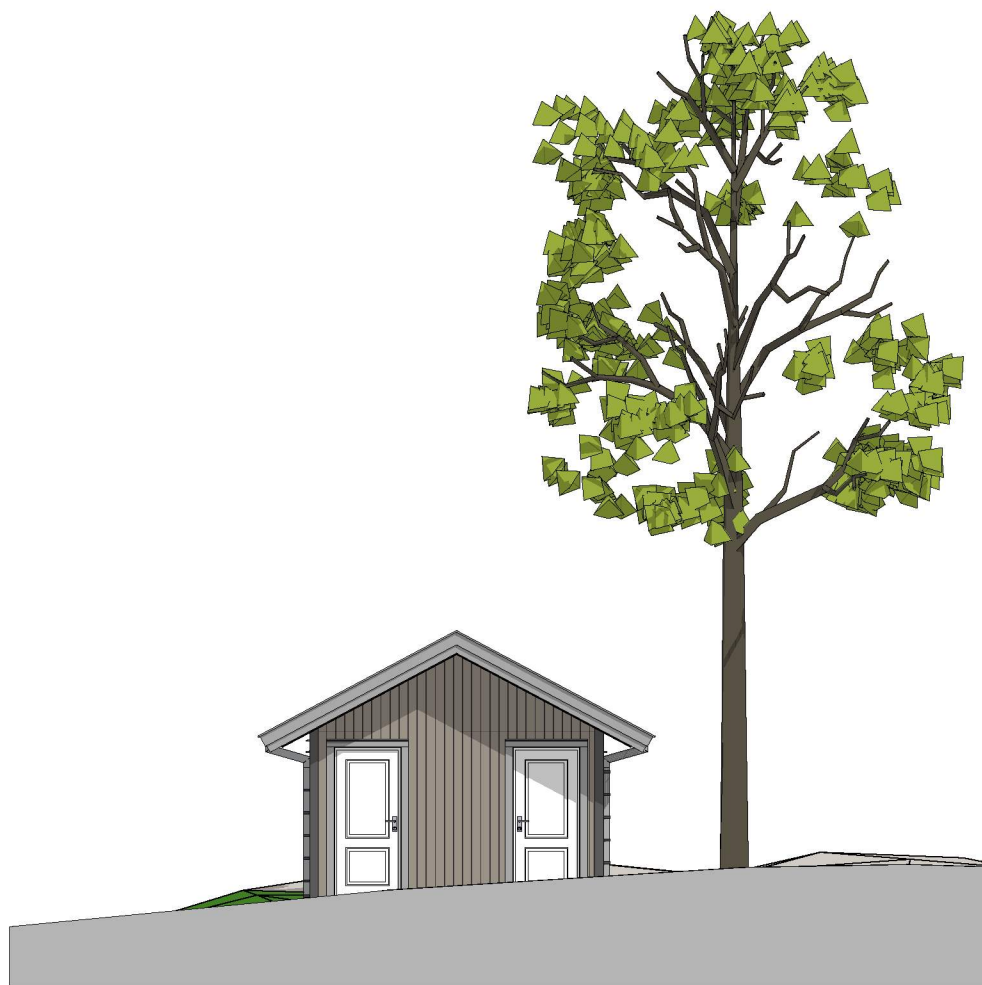
NØTTERØY



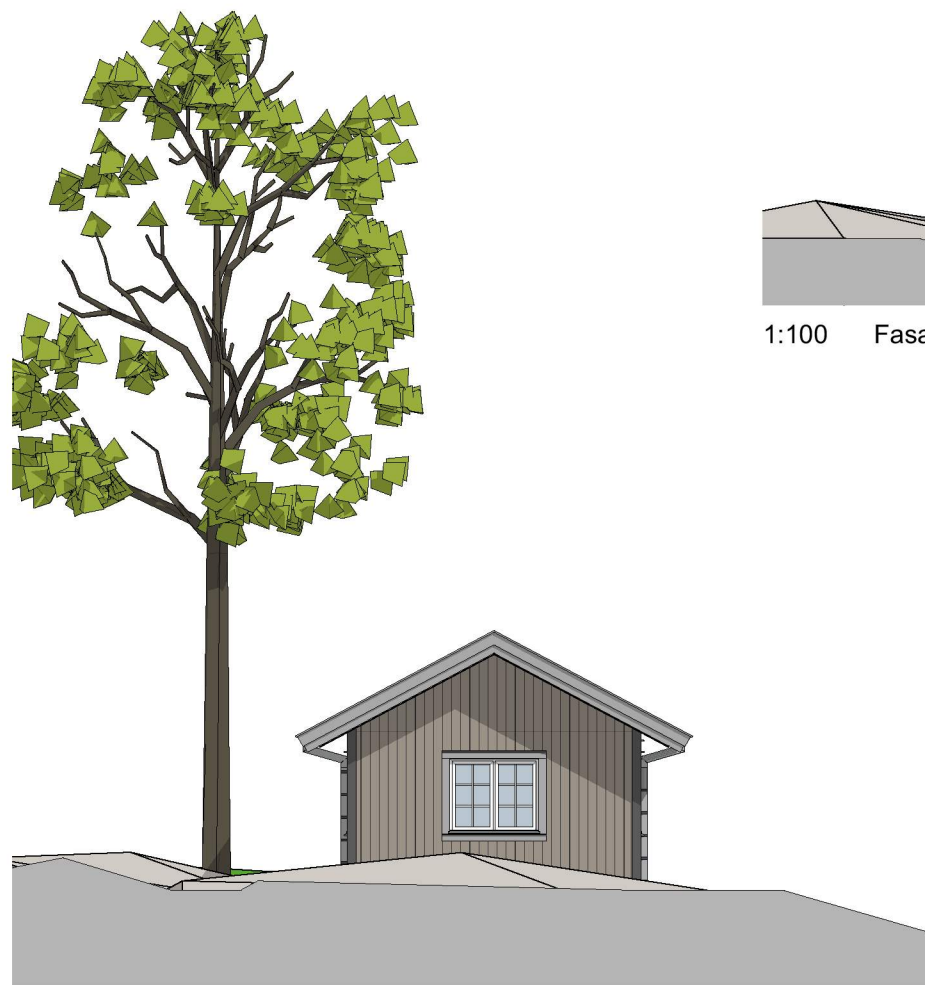
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

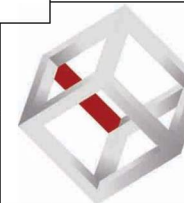


1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest

E1

Prosjekt: Bod - Von Der Lippe		Gnr./Bnr./Festnr.: 33/11
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3123 Duken		
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy		
Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no		Dato: 26.09.2023
Tegning: Fasader Ny Bod		Målestokk: 1:100
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Tegningsnr.: A40-01
		Rev.: .

Fra: Christian Røren <kuben@kuben.no>
Sendt: onsdag 11. oktober 2023 15:46
Til: #Færder Kommune postmottak
Emne: Endring/justering av innsendt søknad Gåsøy 5 - GBnr: 33/11 Saksnr: 23/73146
Vedlegg: Vedleggsbrev Endring Justering av innsendt søknad.pdf; E1 Fasader nytt bygg.pdf; E2 Plan og snitt bod.pdf

Hei

Sender inn en endring/justering av innsendt søknad for Gåsøy 5.
Vedlagt ligger enkel justerings dokumentasjon for påbegynt søknad av Gåsøy 5.

Mvh Christian Røren
Kuben Arkitektur AS
Tlf: 415 44 788
MNAL
A-FAG
www.kuben.no



Denne e-post med tilhørende dokumenter er kun for adressaten navngitt ovenfor. E-posten og vedleggene kan inneholde opplysninger undergitt taushetsplikt.
Hvis du ikke er rette mottaker av e-posten, gjøres du herved oppmerksom på at enhver bruk, kopiering eller videreformidling av opplysninger ikke er tillatt.
Har du mottatt denne e-post ved en feiltakelse, anmoder vi om at du straks gir oss beskjed pr e-post eller telefon og sletter denne e-post samt makulerer alle utskrifter og kopier av den.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Von Der Lippe

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	11	0	0
Kommune	FÆRDER		
Adresse	Gåsøy 5, 3133 Duken		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - hovedombygging
Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg
Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål
Riving av bygning under 70 m2

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Garasje, uthus eller annekst til fritidsbolig

Anleggstype: Andre

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Utebod, annesk

TILTAKSHAVER

Navn: Henrik von der Lippe
Telefon: 91792925
91792925
E-postadresse: bettinavdlippe@hotmail.com
Adresse: Porfyrveien 7b, 0753 OSLO

ANSVARLIG SØKER

Navn: KUBEN ARKITEKTUR AS
Telefon: 41544788
E-postadresse: kuben@kuben.no
Adresse: Postboks 29 Teie, 3106 NØTTERØY
Organisasjonsnummer: 913036913
Kontaktperson:
Navn: Christian Røren
Telefon: 41544788
41544788
E-postadresse: kuben@kuben.no

27.07.2023 14:06:30 AR562353412

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tiltaket består av å rive dagens bod Anneks med verksted og utedo.

Da dette er forfalt over evne til å kunne redde det er det ønsket å rive for så å gjenoppbygge ett nytt ett.

Da et nytt med mer harmonisk tilpasning til boligen og stedet. Samt å trekke bygget 1m øst og 1m syd for å trekke det av fjellkollen og vekk i fra treet som står opp til nordveggen.

REDEGJØRELSE:

Se også eget vedlegg.

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Se egen dispensasjon med søknaden

Begrunnelse

Se egen dispensasjon med søknaden

27.07.2023 14:06:30 AR562353412

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse

Se egen dispensasjon med søknaden

Begrunnelse

Se egen dispensasjon med søknaden

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027
Reguleringsformål	LNFR Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan 30 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 299,8 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 299,8 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	389,94 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	157,8 m ²
- Areal som skal rives	32,8 m ²
+ Areal ny bebyggelse	32,8 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	157,8 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 12,14 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Ikke innlagt vann

AVLØP

Tilknytning Bygningen skal ikke ha innlagt vann

OVERVANN

Bliir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

CHRISTIAN VIK RØREN på vegne av KUBEN ARKITEKTUR AS

Filvedlegg:

D1 Situasjonsskart.pdf
Q1 tilleggs informasjon til søknaden.pdf
E1 Fasader nytt bygg.pdf
E2 Plan og snitt av Anneks bod.pdf
B1 Dispensasjon fra PBL og Kommuneplan.pdf
E3 Fasader dagens bygg.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20230705-1305.pdf
signert gjenpart av nabovarsel.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_KUBEN ARKITEKTUR AS.pdf
Nabovarsel-1-20230705-1305.pdf
E4 Plan og snitt dagens anneks bod.pdf

B1

Vedrørende søknad om å rive og gjenoppbygge Flerbruks bygg, Bod, verksted og bad/WC på Gåsøy 5, GBnr: 33/11 med tilhørende dispensasjoner

Det søkes dispensasjon fra:

- Plan og Bygningslover §1-8 – Byggeforbud i 100-metersbeltet.
- Kommuneplanens bestemmelser pkt. 28 bokstav a – Forbud mot tiltak i LNF-område

Eiendommen:

Eiendommen ligger i uregulert i LNF-formål og hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet.

Eiendommen har 2 bygninger på seg i dag. Dagens fritidsbolig ligger i lengderetning nord/syd og gi foten av ett stigende fjellknausen i nord. Mens flerbruksbygget ligger øst for boligens nordre del. Også denne ligger med nord-fasaden opp imot samme fjellknausen men med en akse av øst/vest.

Gåsøy 5 er en eiendom som ligger inntrukket på øyen og vekk i fra sjøen med en avstand av 50m, mens flerbruksbygget ligger ytterligere 16m inn.

Denne eiendommen ligger også innen for Gåsøy 6 som er en eldre herskabelig villa, alle disse byggene har en gang tidligere i historien hatt en tilhørighet til hverandre sammen med en større låve som lå lenger syd i mellom Gåsøy 5 og 6. Det har vært ett yrende liv på disse eiendommene i fra gammelt av.

Låven brant dessverre for en tid tilbake, men stedet og marken vedlikeholdes og holdes nede i en forskjønning av området og stedet i seg selv, dette i samråd med å ivare ta en viss historie for stedet og dens hensikt.



Forholdene rundt rivning og nytt bygg:

Grunnen for at det nå søkes er at det nå er bod/annekset sin tur for vedlikehold og restaurering. Da det over lenger tid har vært liten aktivitet på eiendommen. Og fokusene har vært på å få huset i bruksstand og det dette gjøres ut ifra ett tilgjengelig budsjett. Eiendommen er vært i Henrik sin eie siden 1988, men med at Henrik og Bettina bor og jobber i USA har dette tatt lenger tid enn om de hadde vært boende i Norge, men nå som også pensjonist tilværelsen nærmer seg så er det viktig å kunne få bod/annekset i god stand.

Da vedlikeholdet har vært basert på en begrensede midler og prioriteringer så har de påsett at taket har vært tett og at det ikke er vært større lekkasjer her, i håp om at de kunne restaurere dette når den tid kom. Men som vi vet så har naturen sterke krefter, så det er ikke bare det at taket har vært tett, men vi ser også at vegetasjon har vokst seg høy og tett på bygningsmassen, og da dette har medført til høy fuktighet og igjen råte i bjelkelag og nedre kledning (stående kledning) samt at div fundamenter har begynt å skli ut og vi kan konkludere med at bygget ikke er til å redde.

Når det er sakt så er det da også vært ett ønske om å kunne legge til rette for litt mer moderne fasiliteter til bad/WC, regnvann oppsamling, og energi oppsamling.

Det er også ønsket å flytte bygningen minimalt, dette av flere grunner: da det er ett voksende tre på nordsiden som nå begynner å vokse seg tett inntil taket/gesims og da i fremtiden vil det enten bli skade på taket eller på treet, så å trekke bygningen sydover med 1m vil skåne om treet og en tilbaketrekkende vegetasjon som har medført større skader på trekonstruksjonen. Videre er det ønsket å trekke bygget mot øst for å få det av fjellknausen, dette for å redusere større vanninntrengninger/vannoppsamlinger til bygningskroppen. Dette vil også ha en tilleggsfunksjon av at bygningen vil da bli enda mer trukket vekk i fra sjøen samt og med det mindre synlig for almen ferdsel langs med sjøen. For dem som ferdes over øyen så vil ikke dette ha noen betydning enten den ene eller andre veien. Men ett nytt bygg vil ha en mer estetisk harmoni og en forskjønning.

En ny bygningsmasse vil bli balansert opp imot dagens bygg, med dette mener vi den nye vil ikke ha noe større volum enn dagens. Da ikke i høyde eller fotavtrykk. Den vil inneholde likt antall åpninger av dører og vinduer. Vi vil benytte oss av tilsvarende lik kledning som er på den i dag, vinduer og dører skal tilpasses og utformes til å falle i trå med en helhetlig het av bygningene på eiendommen. Dette er også noe som dagens bygg bærer preg over og da ett viktig element å videreføre i den nye bygningskroppen. Den nye bygningskroppen vil ikke avsette ett permanent fotavtrykk i grunn da den skal settes på enkle Stine pæler som har og gjør ett minimalt fotavtrykk.

Modernisering nevnte vi her tidligere med det så mener vi ikke å legge inn Vann og Avløp, men at vi kan benytte oss av regnvann, brennkammer toalett. Tiltak som ikke medfører at vi må gjøre tiltak i grunn, da vil landskapet rundt få forbli naturlig og urørt.

Konklusjon:

Våres tilnærming av å rive dagens bygg og oppføre ett nytt i tilnærming til dagens bygg og «hovedhus» er satt i fokus, da med tanke på vinduer, dører kledning og tak. Noe som vil være en samling av bebyggelsen i en helhet og tilhørighet til hverandre.

Med å trekke tiltaket lenger inn på tomten og vekk i fra sjøen vil være med på å redusere visuell tilstedeværelse for dem som ferdes langs med sjø. Men samtidig en tilhørighet til bolighuset.

Samt at vi ønsker å verne om natur elementer som omringer bygget, da treet og fjellknausen. Vi vil med å



flytte bygget ikke ha behov for å gjøre terreng inngrep. Med ett redusert fotavtrykk av søyleføtter i naturstein/steinblokker.

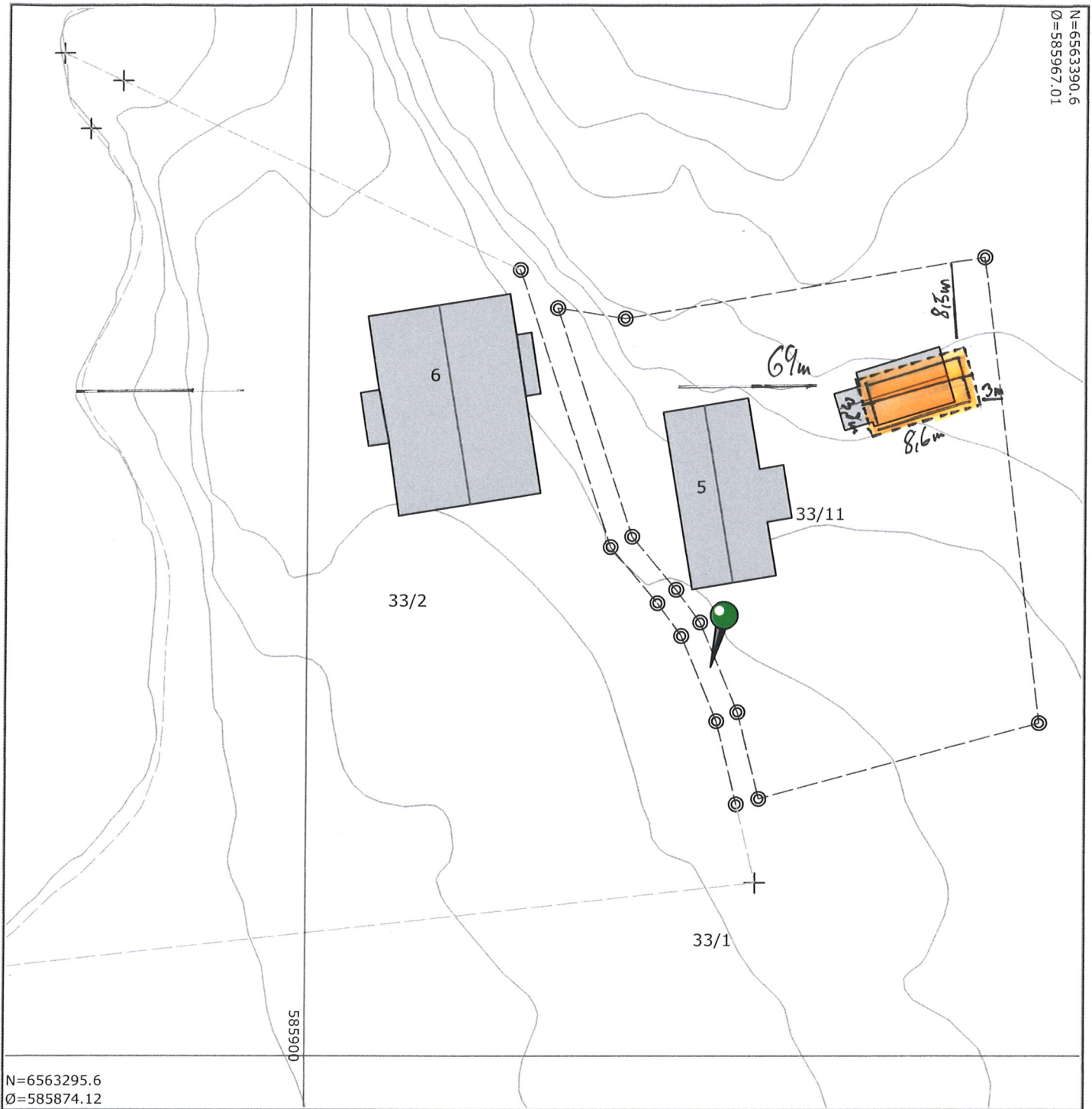
Med vår tilnærming og håndtering av tiltaket bygningen og material kvalitetene av ett estetisk uttrykk og vært om natur så kan vi ikke si at vi skulle stride med hensynet bak bestemmelsene. Det er ingen regler som blir tilsidesatt ved dette tiltaket som vi kan se. Og det er heller ikke ønskelig, men ett ønske om å kunne ha ett bygg som fungerer og som er ett estetisk pent bygg som harmonerer med resten av eiendommen og bruken.

Med vennlig hilsen

Christian Røren
Kuben Arkitektkontor AS

FORENKLET SITUASJONSKART

D1



N=6563295.6
Ø=585874.12

585900



©FÆRDER KOMMUNE

Adresse:

Dato: 4/7-2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 33/11/0/0

UTM32 Euref89

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, **uten Vestfold Vann**
- Overvannsledning
- - - Avløp felles
- Spillvann

Tegnforklaring:

- Mur
- # Gjerde
- ⊗ Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



1:100 Fasade Vest

1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør Dagens



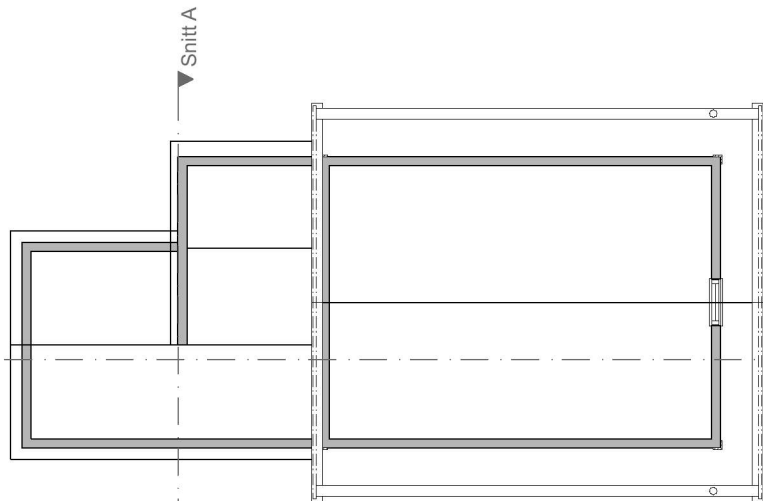
1:100 Fasade Nord Dagens

E3

Prosjekt: Anneks og Bod von Der Lippe		Gnr./Bnr./Festenr.: 33/11	
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3133 Duken			
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy			
Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no		Dato: 20.03.2023	
Tegning: Fasader Dagens bod anneks		Målestokk: 1:100	
Tegningsnr.: A40-02		Rev.: .	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

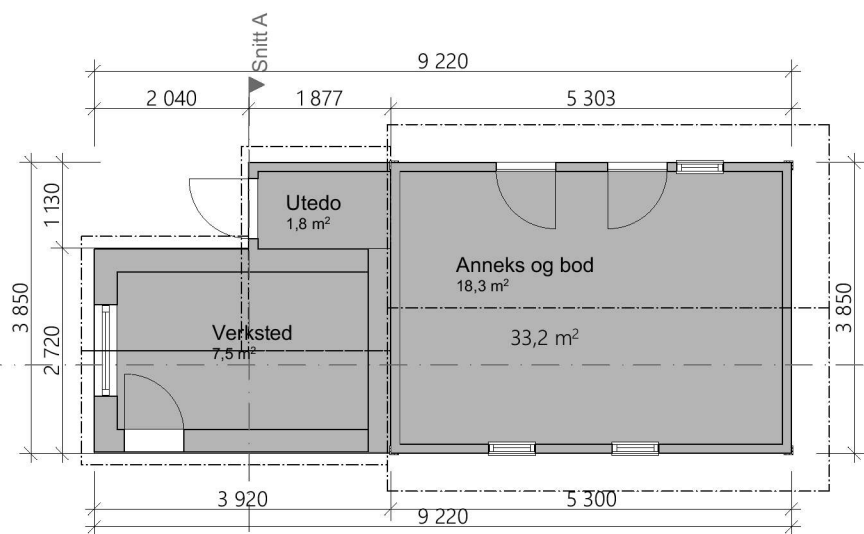
Fasade Nord Dagens ▼



Snitt C ▲

Fasade Sør Dagens ▲

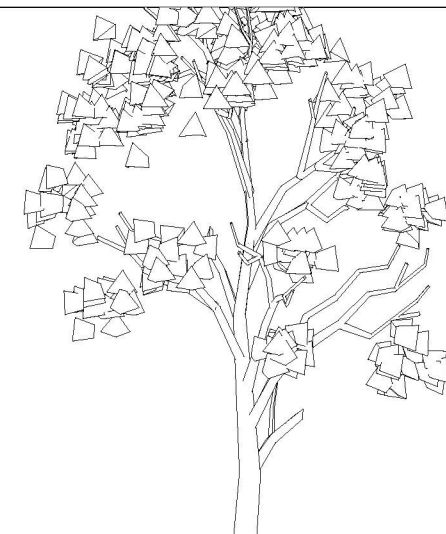
1:100 2. Etasje



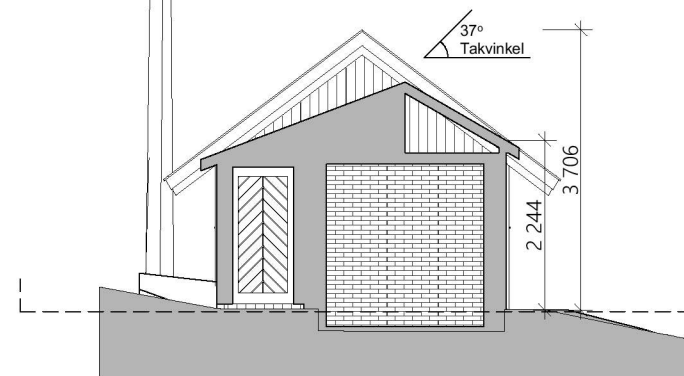
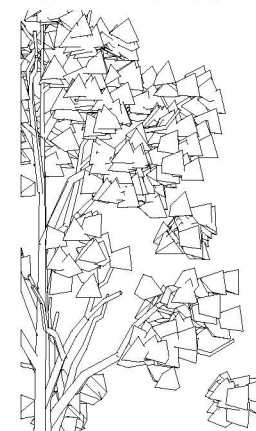
Snitt C ▲

Fasade Sør Dagens ▲

1:100 1. Etasje



1:100 Snitt C



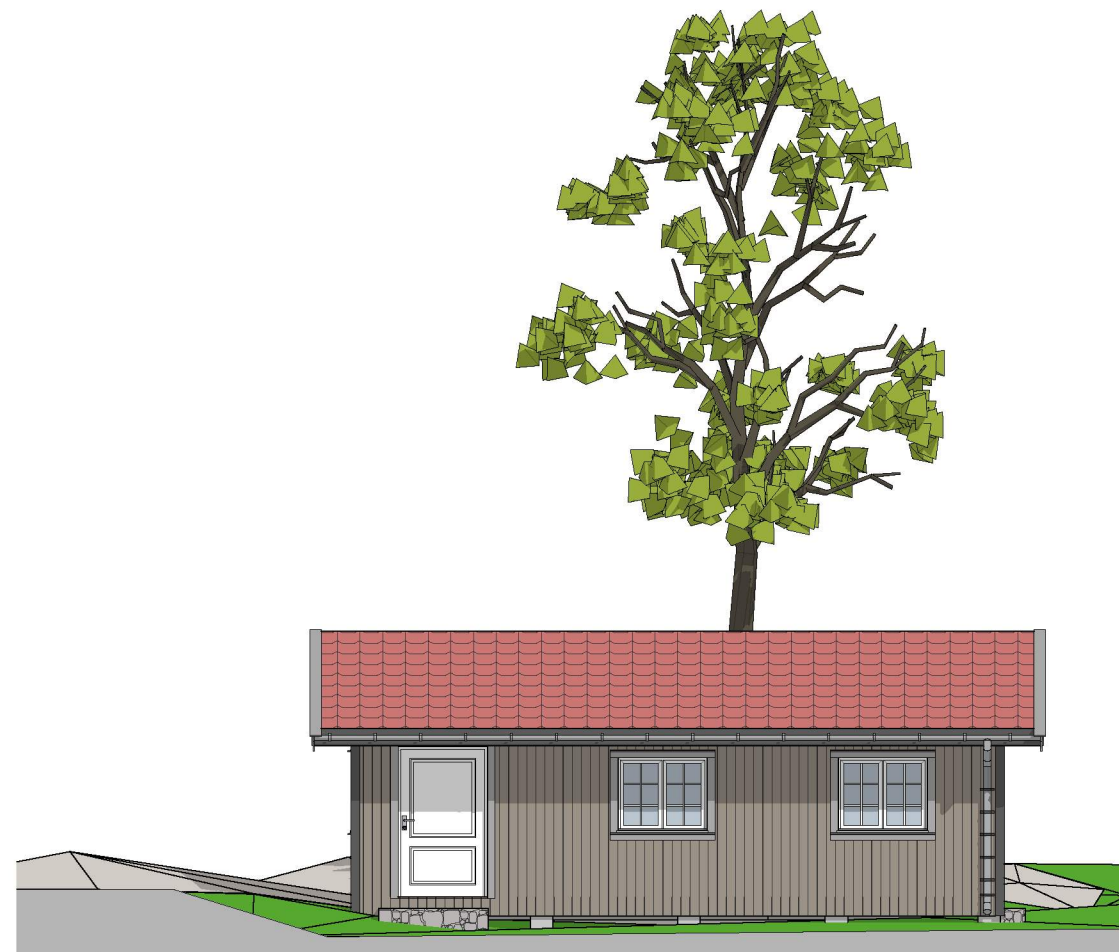
1:100 Snitt A

E4

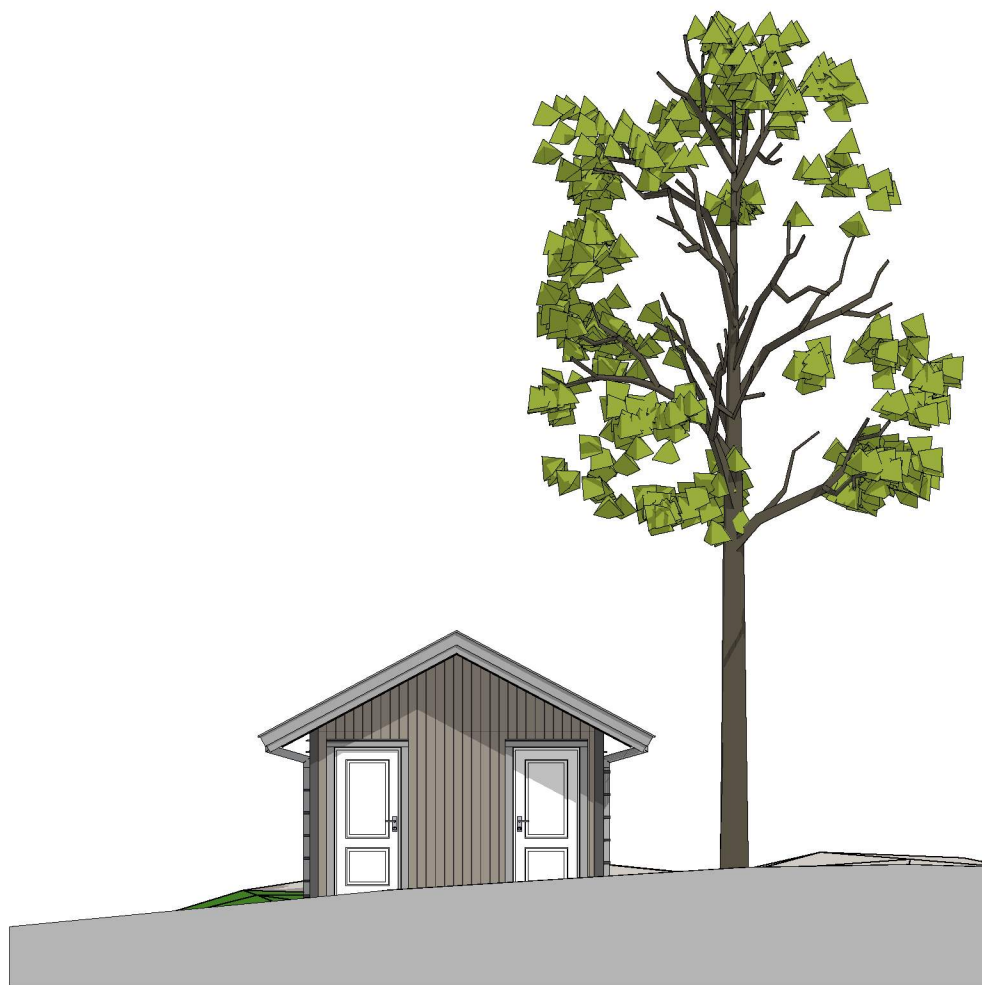
Prosjekt: Anneks og Bod von Der Lippe		Gnr./Bnr./Festenr.: 33/11
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3133 Duken		
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy		
Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no		Dato: 20.03.2023
Tegning: Planer og snitt Dagens		Målestokk: 1:100
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Tegningsnr.: A20-02
		Rev.: .



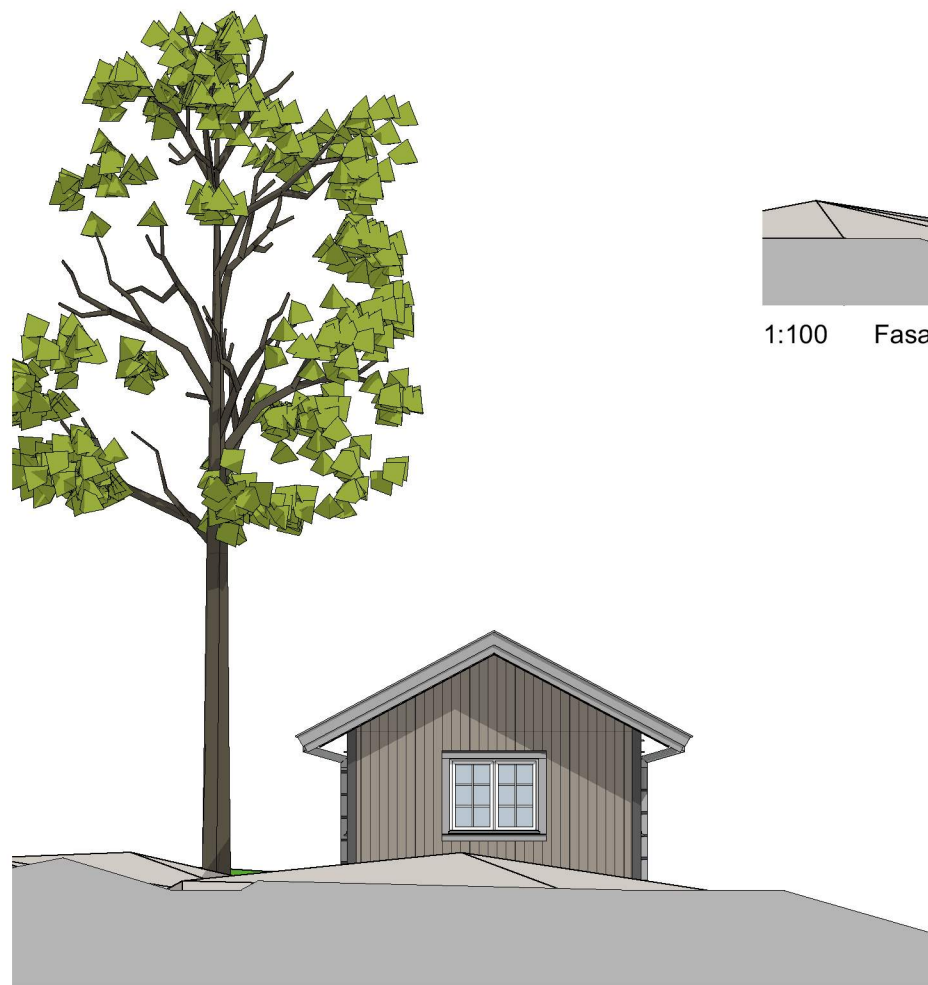
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør



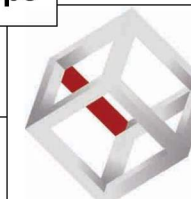
1:100 Fasade Øst

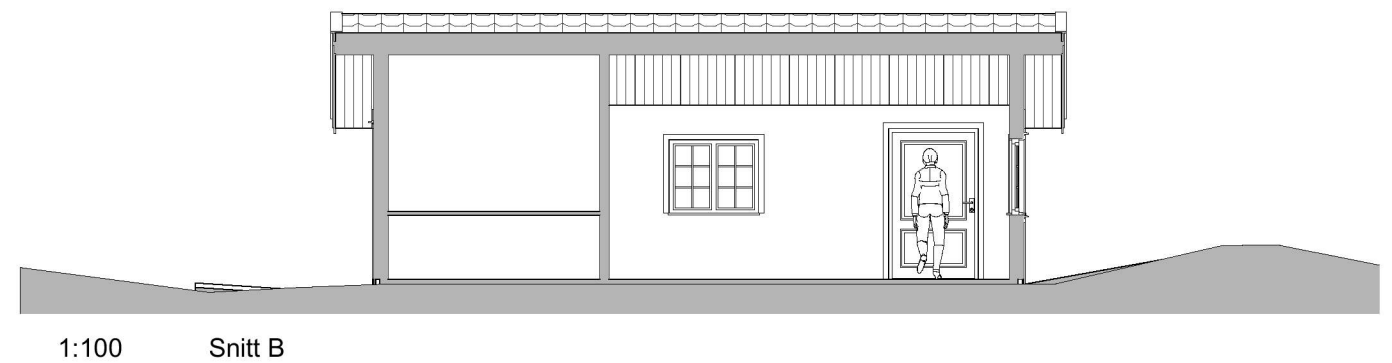
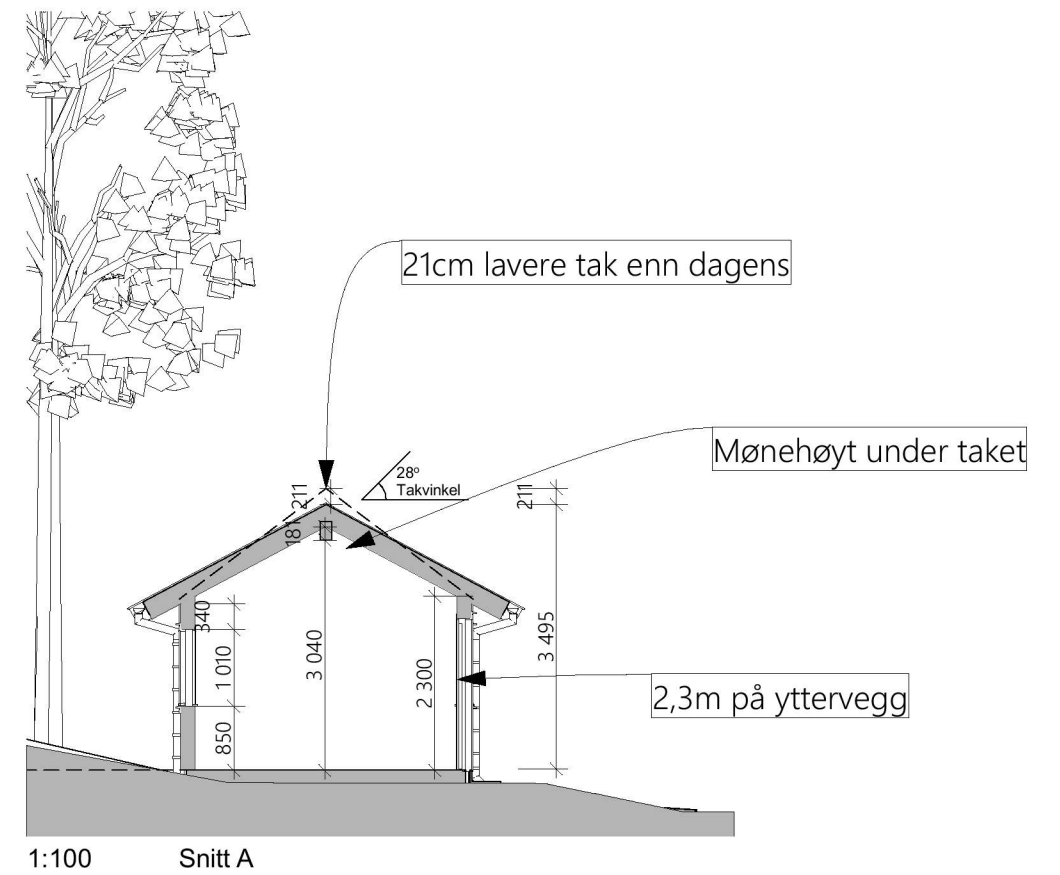
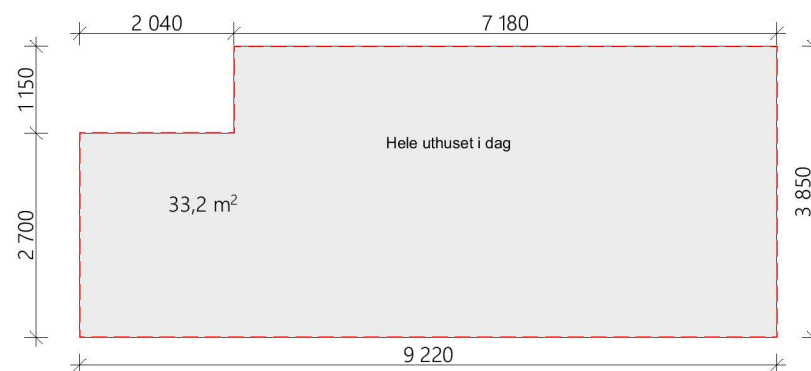
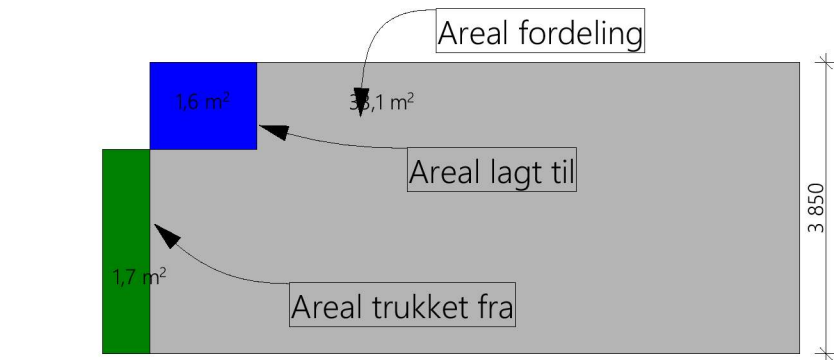
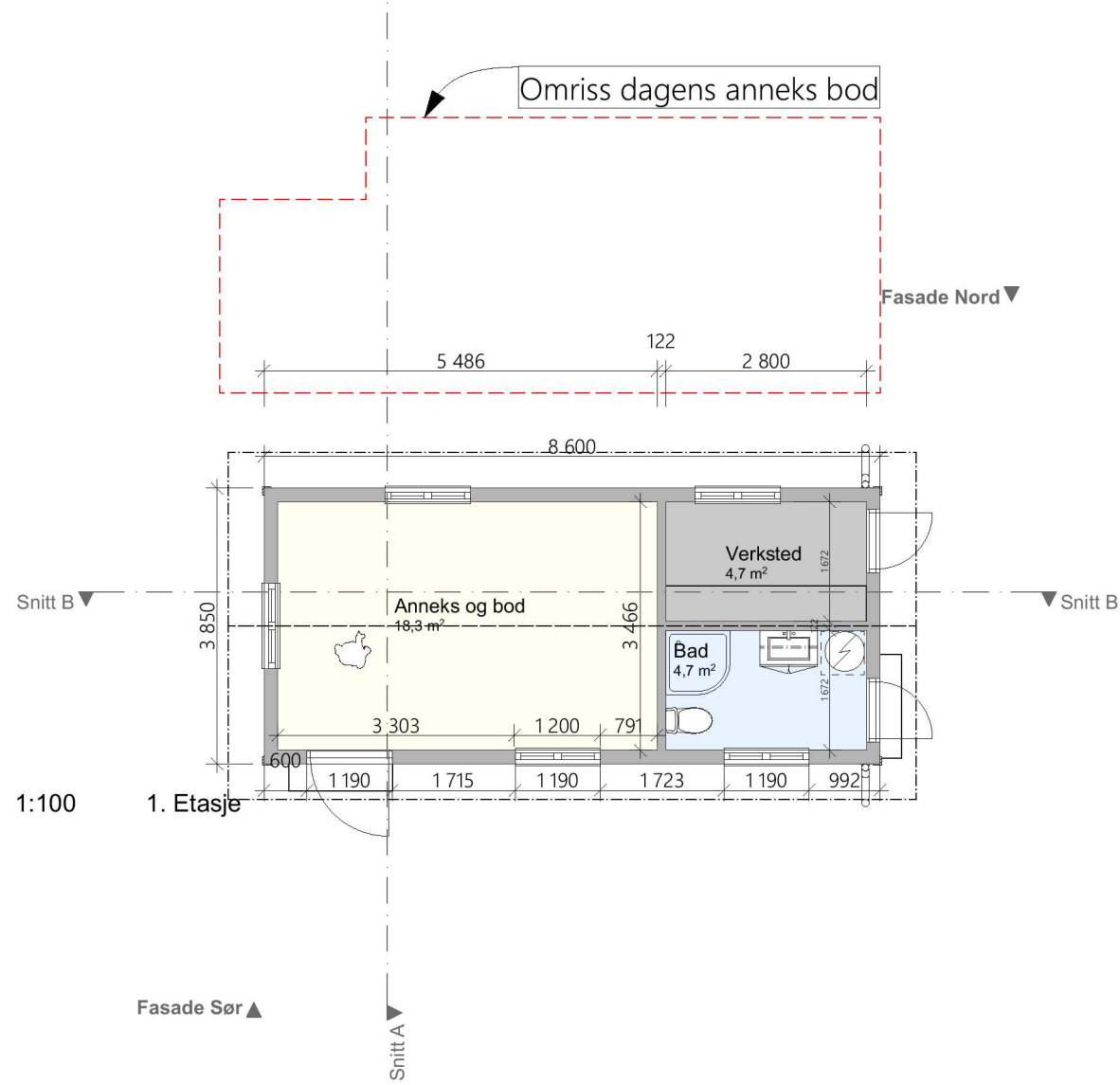


1:100 Fasade Vest

E1

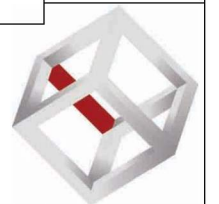
Prosjekt: Anneks og Bod von Der Lippe		Gnr./Bnr./Festnr.: 33/11	
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3123 Duken			
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy		Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Dato: 20.03.2023
Tegning: Fasader Nytt Anneks/Bod			Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A40-01		Rev.: .	





E2

Prosjekt: Anneks og Bod von Der Lippe		Gnr./Bnr./Festnr.: 33/11	
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3133 Duken			
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy		Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Planer og snitt Ny		Dato: 20.03.2023	
		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.: A20-01	Rev.: .



Q1

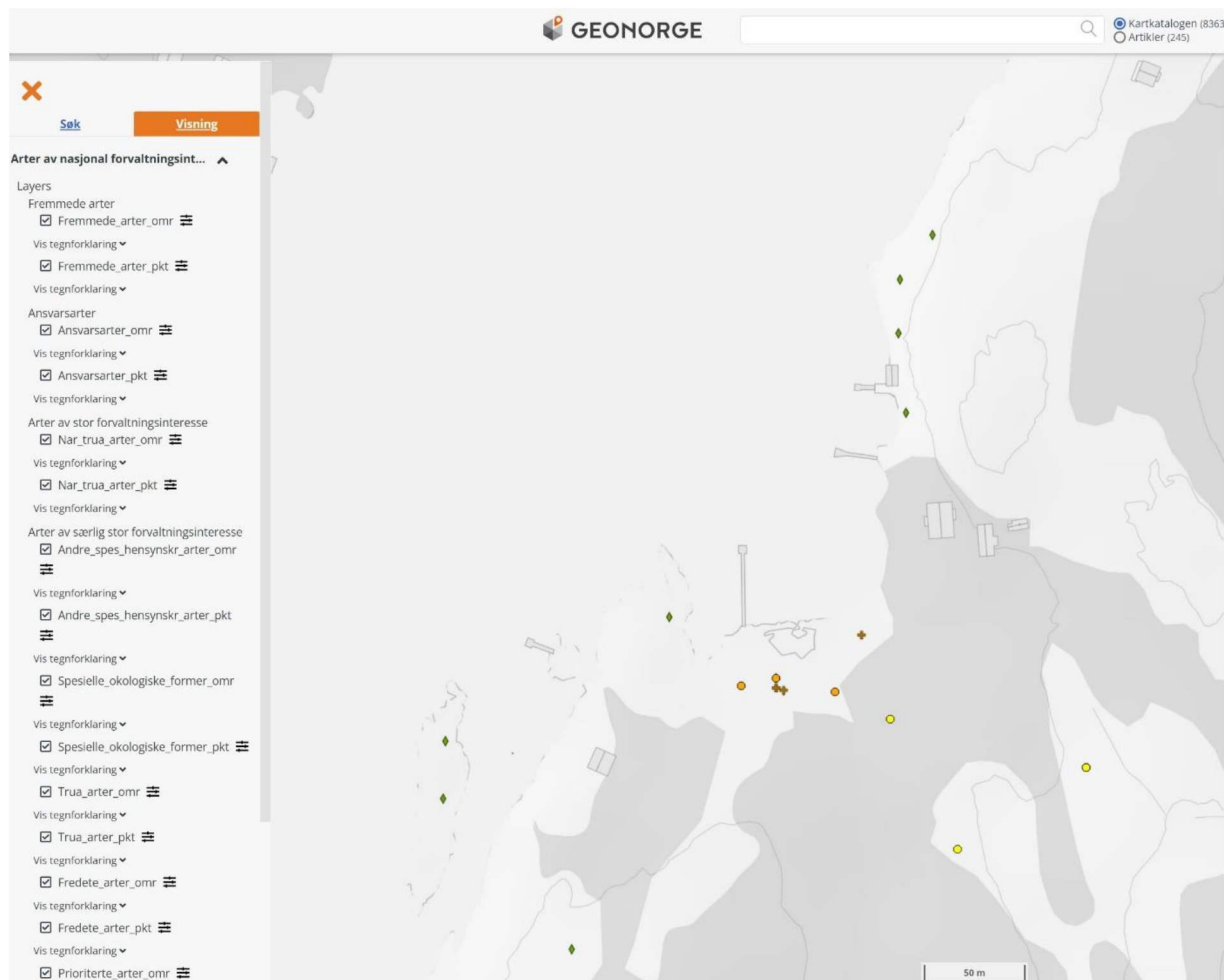
Vedrørende søknad om å rive og gjenoppbygge Flerbruks bygg, Bod, verksted og bad/WC på Gåsøy 5, GBnr: 33/11

Litt tilleggsdokumentasjon for eiendommen og søknaden.

I nabovarselet så er det 2 naboer som har svensk adresse og bo pæl, disse er blitt nabovarslet via mail og eller direkte. Vi har fått samtykke signert på eget skjema som vedlagt i søknaden som vedlegg signert gjenpart av nabovarsel.

Vernede dyrearter:

Vi har kontrollert fredet dyrearter og vi har kommet frem til at det ikke skal være noen arter i direkte kontakt eller nærhet til tiltaket som vil bli berørt av en rivning og ny bygging av bygget.



Bygget som i dag og nytt bygg:

Vi har etter forhåndskonferansen sett på helheten og kommunenes tilbakemeldinger og kriterier for en positiv holdning av en endring.

Vi har sett på byggets høyde i sin helhet og byggets areal.

Det vi har gjort når vi har sett på dagens bygningsmasse som består av «3» bygg i ett. En hoveddel og en WC del og en verksteds del. Vi har da tatt disse tre volumene og satt inn til ett helt og estetisk tilpasset bygningskropp som harmonerer med hovedbygget og som vil ha en mer harmonisk og estetisk form og uttrykk i en helhet av hverandre. Det vil ikke være noen tvil om at bod/anneks er en bod/anneks og ikke noe annet.

Byggets form, er blitt omjustert, med det så mener vi at istedenfor ha flere hjørner og inn/utakk så har vi nå en rektangulær bygningskropp. Dette har vi vist på tegning av E2 av hvilket areal som vi har tatt inn og ut av dagens bygg for å gi den nye det samme fotavtrykket.

Vi har senket møne i henhold til dagens bygg, denne gamle mønehøyden er stiplet inn i tegningens snitt for å vise en differanse. Samt at vi harmonerer antall dører vindus åpninger med dagens åpninger.

Alle disse tiltakene er gjort i henhold til å i møte komme ett tilnærmet likt volum og fasade uttrykk. Men vi ønsker også å i møte komme med tilnærmet lik kledning som på dagens, da av trykkledning. Vinduer som harmonerer med hovedhuset av utforming og sprosser. Dette igjen for å knytte det i en helhet sammen til ett fungerende bygg.

Dokumentasjon av lovlighet:

Vi har ikke funnet noen form for arkiver eller dokumentasjon i kommunens arkiver eller i henhold til eiendommen og dens arkiver.

Det vi har er ett eldre bilde som viser husene, bod/anneks og låven som en gang sto der.





Bilder fra dagens bygg:





Bildene er tatt i fra nord øst og mot hovedbyggene.





Bilde er tatt fra nordøstre hjørnee mot sjøen.



Bilde er tatt
fra øst



Nord fasaden med treet og de i gjenskalkede dørene





Som vi kan se så har bygget hatt medføre av vær og natur på kjenning. Og tiltak er gjort for å holde det så tørt som mulig, men dessverre har det ikke vært nok.

Jeg har dokumentert eiendommen med bilder i fra sjø. Da i naturlig modus og med zom. Bildene er tatt fra syd til nord/ nord til syd, det kommer an på hvilken vei du ser på bildene.

Disse bildene viser hvordan en oppfatter eiendommen i fra sjøsiden.

Med byggets beliggenhet og omkringliggende bygninger så er verken anneks/bod til å se fra sjøen. Og med ny ønsket plassering av omsøkt tiltak vil vi også trekke oss lenger vekk og ned i fra sjøen og med det enda mindre synlig fra sjøen.



Bilde er tatt rett utenfor Gåsøy nr 6, med Gåsøy nr 5 i bakkant som er rødt hus/hytte.

Samme bilde med og uten zom.



Bilde er i fra nord med zom.



Bilde er tatt i fra normal zom / fokus.

Samme bilde med og uten zom.



Bilde er tatt i fra normal zom / fokus.



Bilde er i fra nord med zom.

VA – tilkobling:

Eiendommen skal ikke kobles til Vann og avløp.

Det skal benyttes smarte systemer som forbrennings toalett. Disse har ingen påkjenning på natur og omgivelser da det kun er ren aske igjen etter dem.

Terrengarbeider:

Det skal ikke gjøres terrenginngrep. Vi har sett på å gjenoppføre den nye byggingen på samme måte dagens, altså på søylepunkter. Det vil si at vi da kun må renske for å sette ned fundamenter av steinblokk/søykefot. Dette er noe som medfører at en ikke trenger å gjøre terrenginngrep og med dette lager så lite sår som mulig i terrenget. Det skal da videre legges ett nytt bjelkelag på dette. Vi har skrevet om dette i dispensasjonen også.

Naturmangfoldloven § 8-12

Byggets volum og minimalt fotavtrykk vil ikke her by på problemer jamført med naturmangfold og en utbygging kan gjennomføres med miljøforsvarlig teknikk og driftsmetoder lokalisert slik planforslaget viser, jfr naturmangfoldloven § 12.

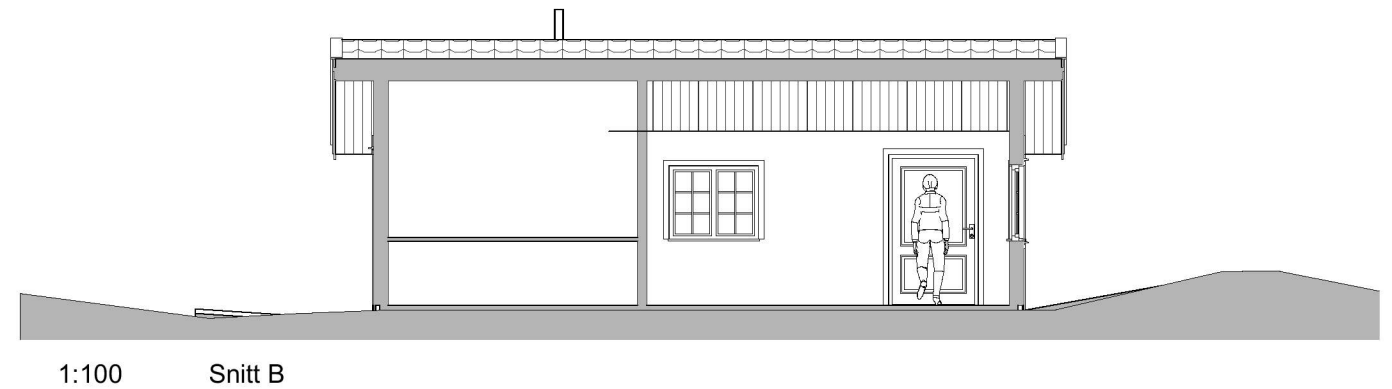
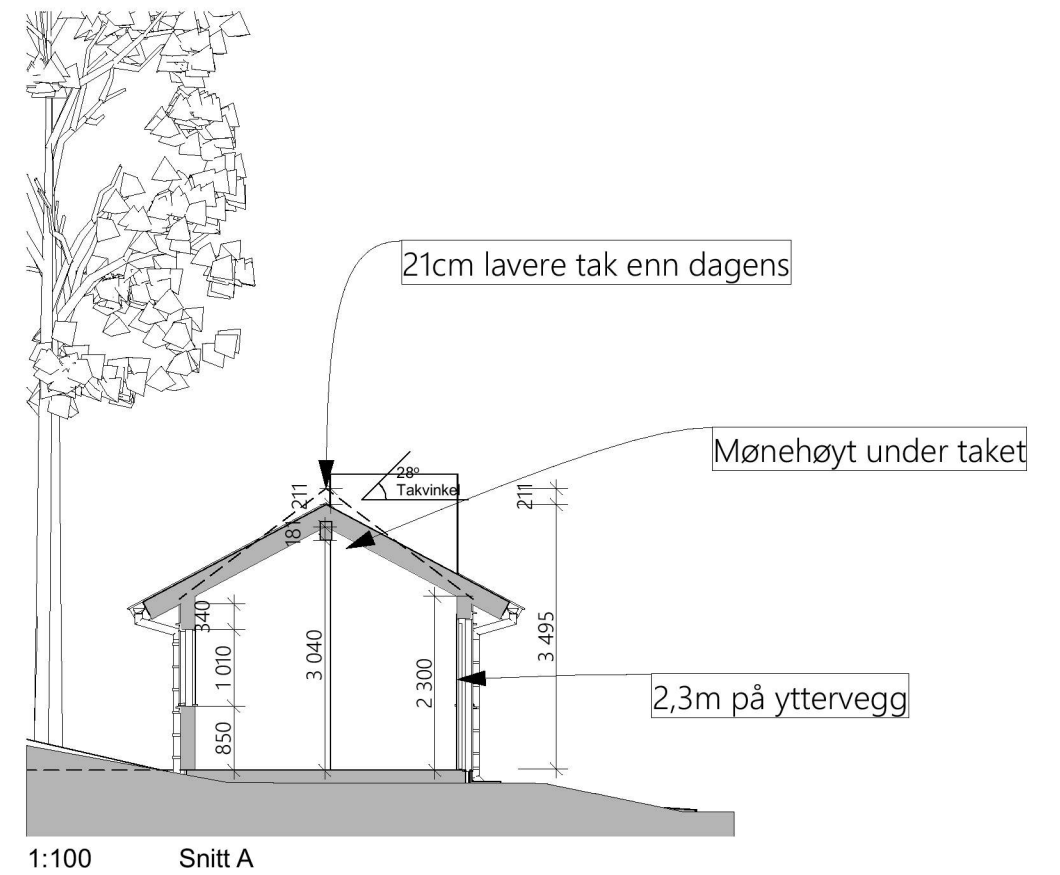
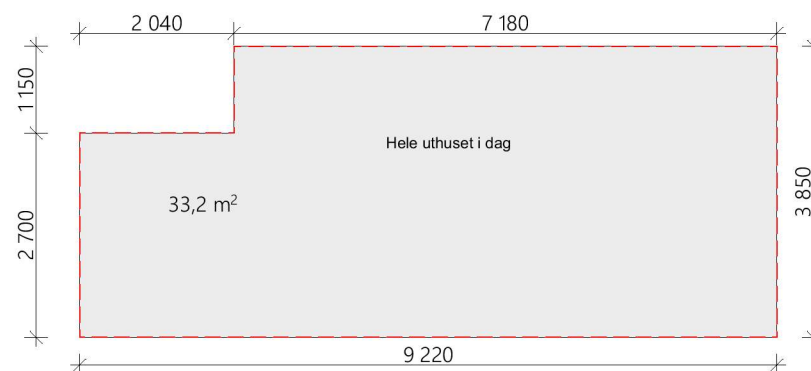
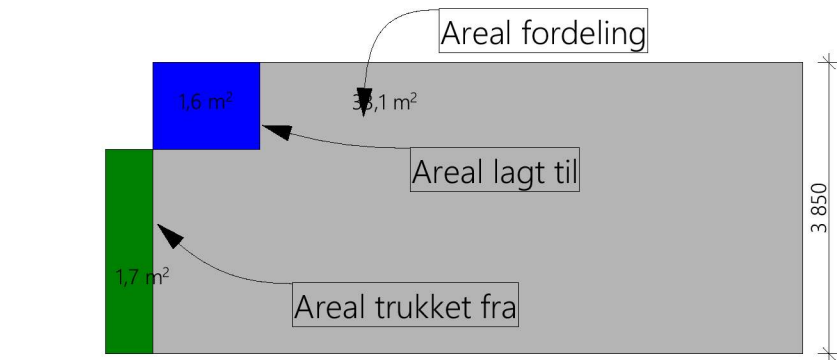
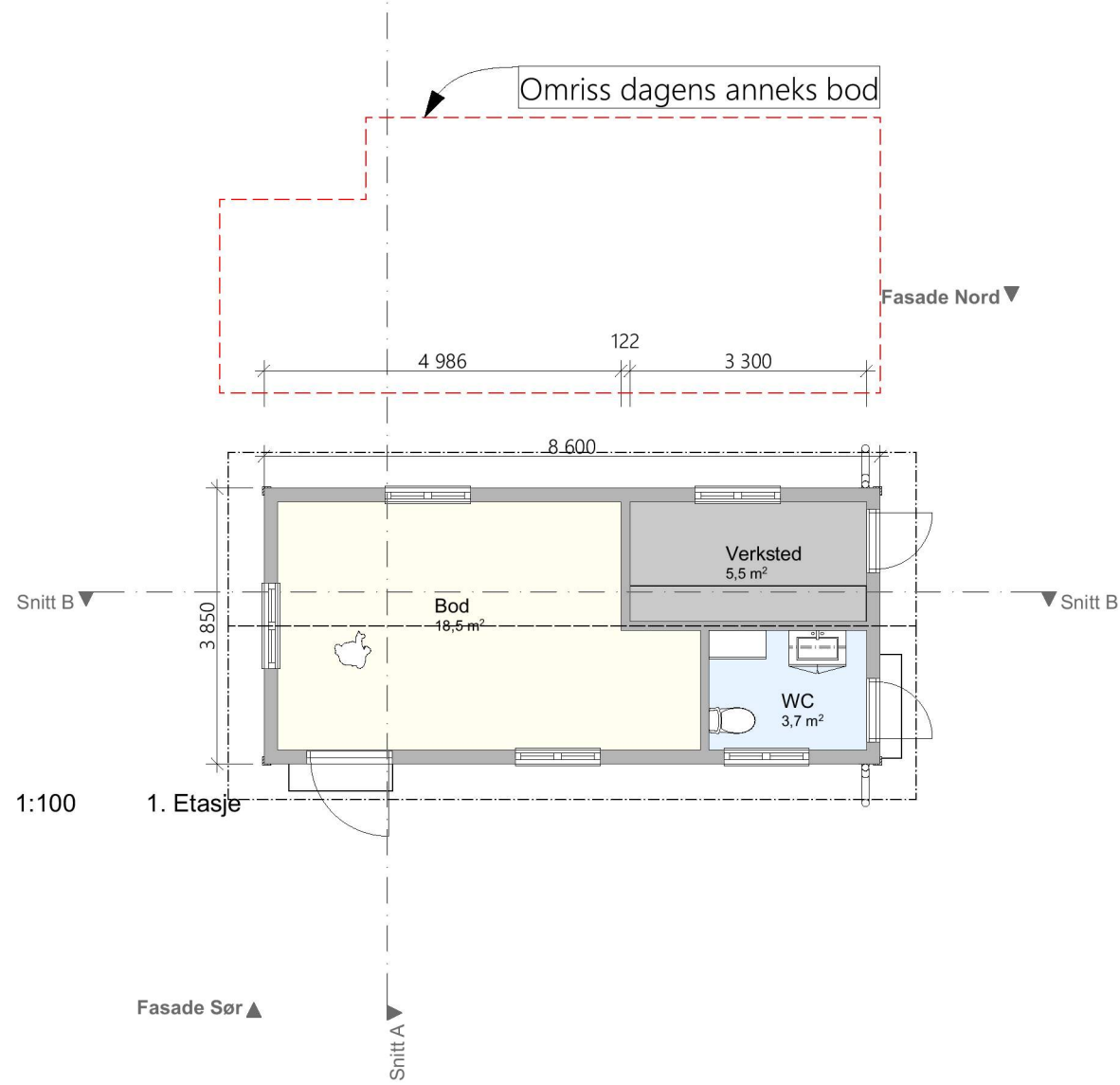
Tiltakets påvirkning og tilpasning:

Tiltaket er ikke nytt, i seg selv, men en omgjøring av noe som ikke er pent i dagens landskap. Men den om søkte formen og de estetiske utformingene vil dette harmonere til dagens landskap og det historiske helhetsbilde for eiendommen og de tilhørende bygningene.

Det vil bli gjort tiltak for å bevare/beskytte landskapet under en byggeprosess, på den måten kan man trekke seg ut fra eiendommen uten å ha laget spor i landskapet. Men her må det også fraktes materialer via helikopter inn og ut fra eiendommen. Dette er også med på å redusere ett avtrykk på eiendommen under byggeperioden og man vil med det også sikre landskapet for fremtidige skader.

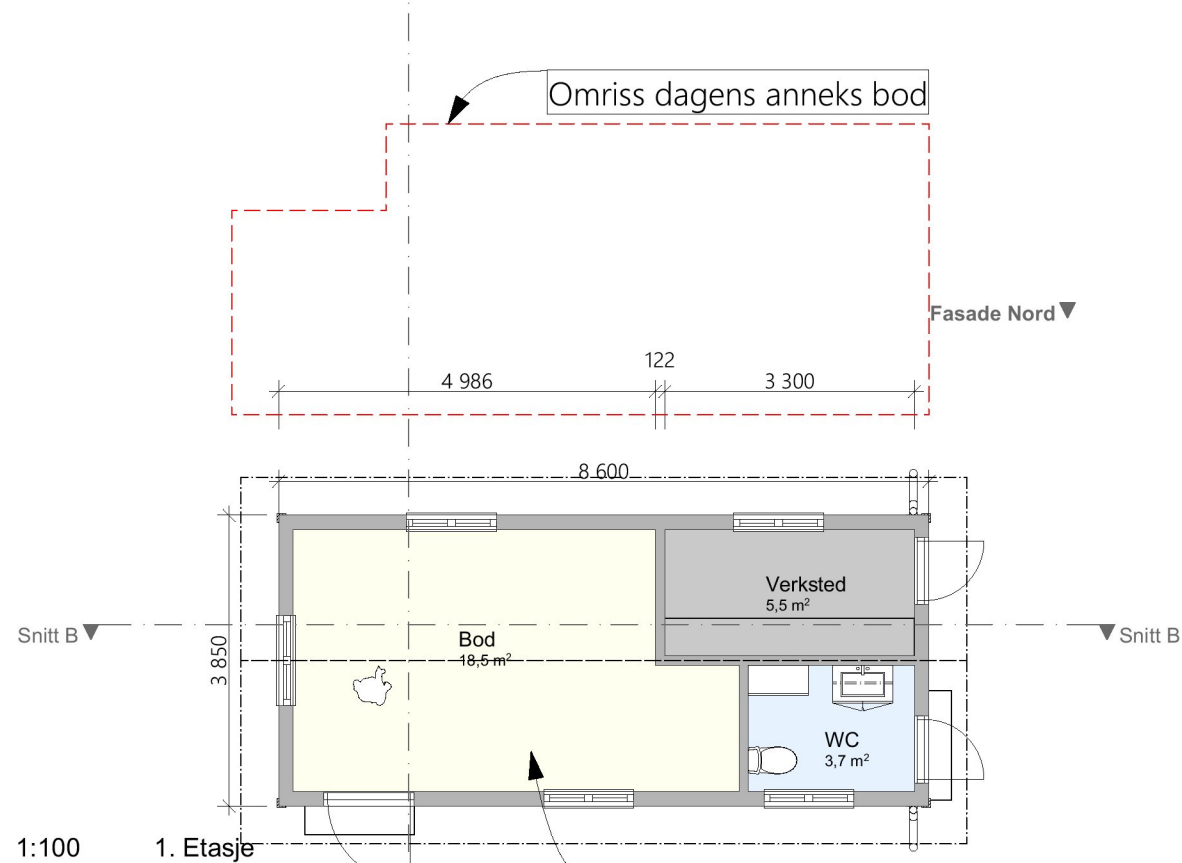
Med vennlig hilsen

Christian Røren
Kuben Arkitektkontor AS



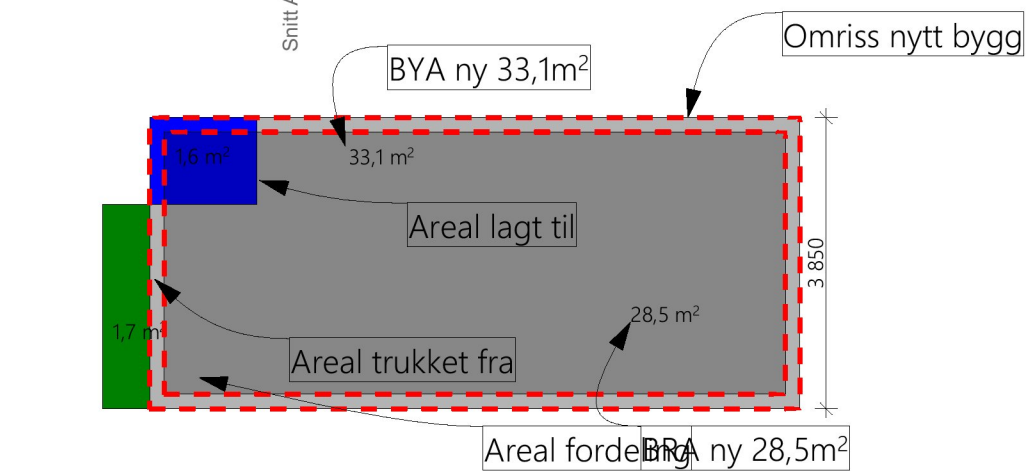
Gnr./Bnr./Festnr.: 33/11		
Prosjekt: Bod - Von Der Lippe		
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3133 Duken		Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 26.09.2023
Tegning: Planer og snitt Ny		Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-01		Rev.: .

E2

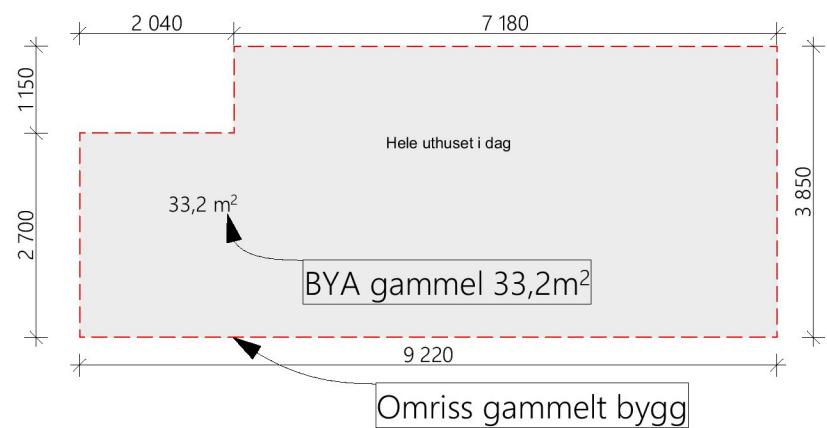


BRA 28,5m²

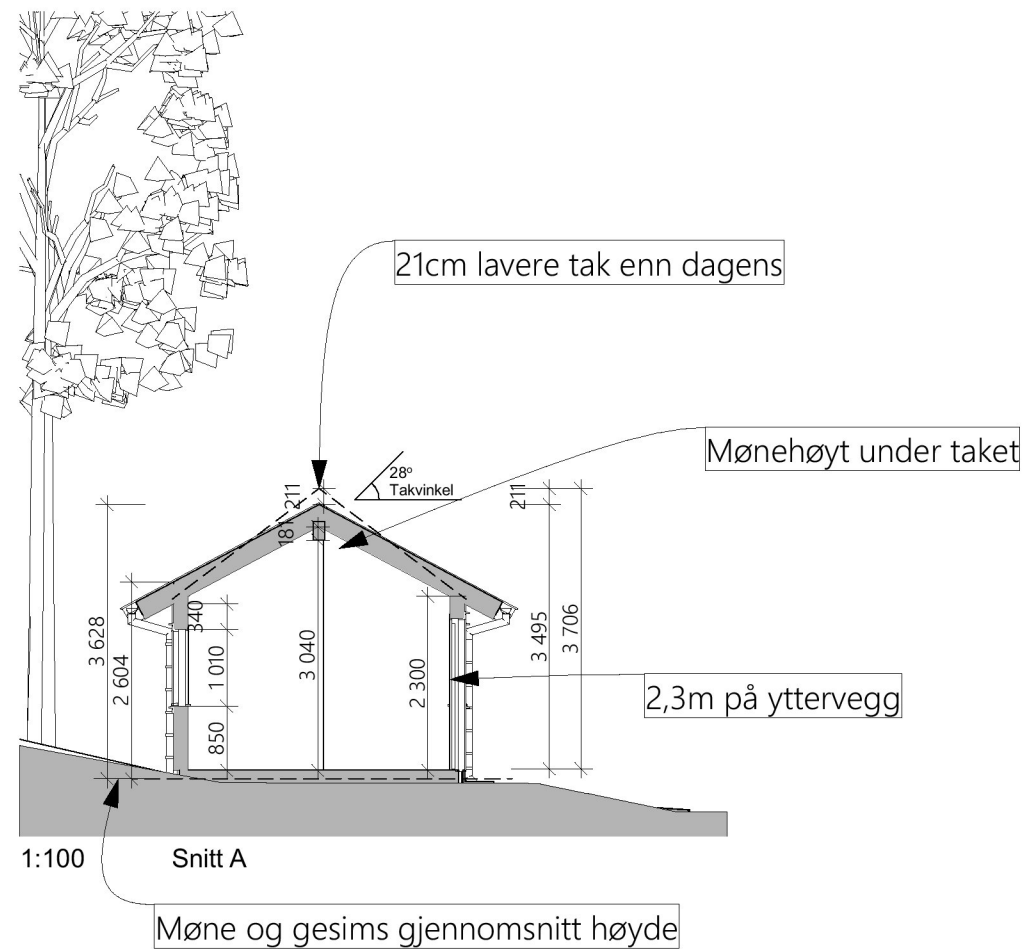
Fasade Sør ▲



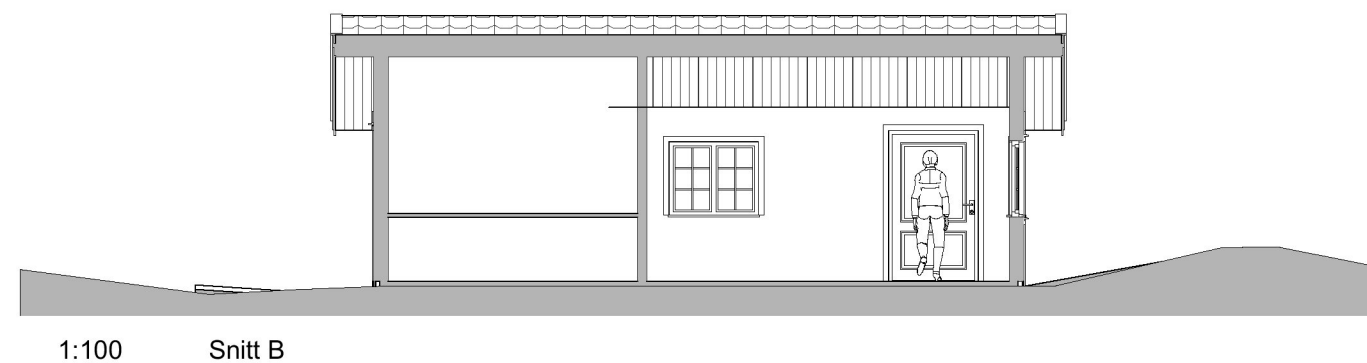
BRA ny 28,5m²



Omriss gammelt bygg

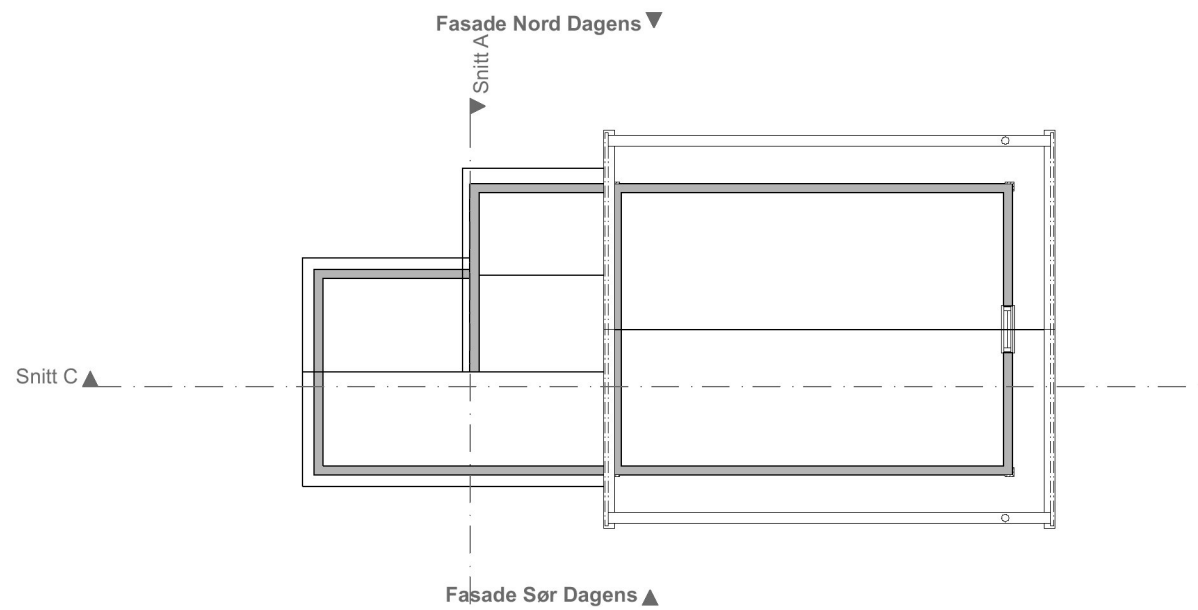


Møne og gesims gjennomsnitt høyde

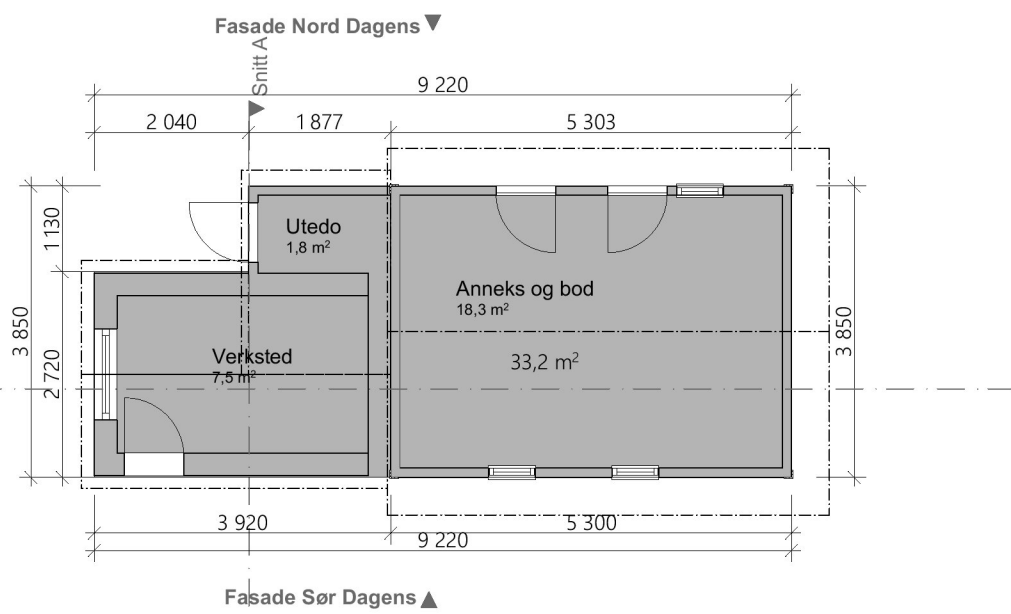


E2

Prosjekt: Bod - Von Der Lippe		Gnr./Bnr./Festenr.: 33/11	
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3133 Duken			
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy		Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Dato: 26.09.2023
Tegning: Planer og snitt Ny			Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-01		Rev.: .	



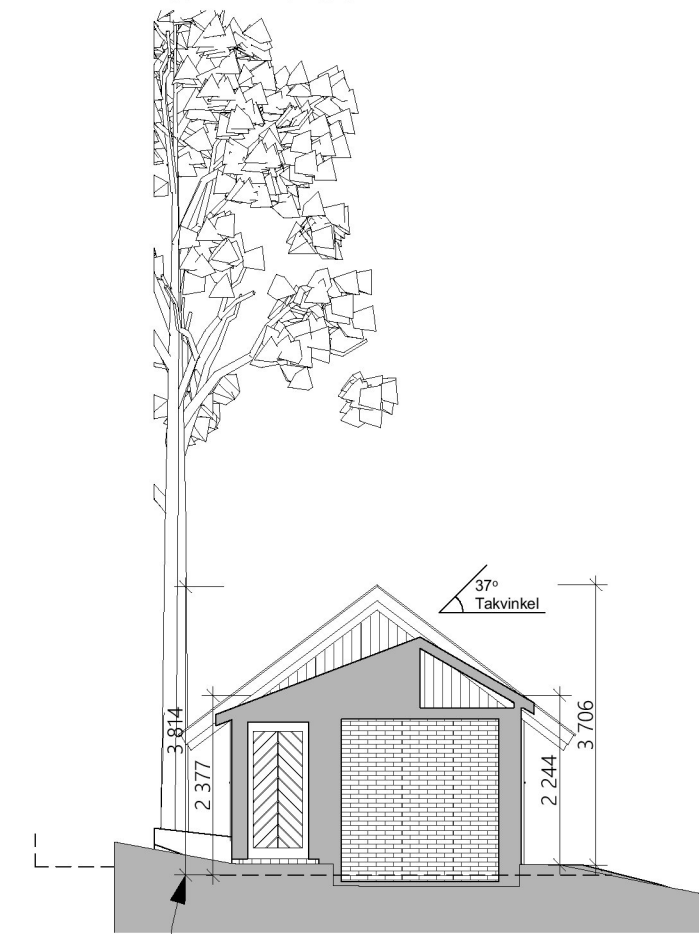
1:100 2. Etasje



1:100 1. Etasje



1:100 Snitt C



1:100

Snitt A

Møne og gesims gjennomsnitt høyde

E4

Prosjekt: Bod - Von Der Lippe	Gnr./Bnr./Festnr.: 33/11
Tiltakshaver: Bettina og Henrik Von der Lippe Gåsø 5 3133 Duken	
Prosjekterende: Kuben Arkitektkontor AS Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy	
Harpunveien 3b 3128 Nøtterøy Tlf.: 415 44 788 kuben@kuben.no	Dato: 26.09.2023
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Planer og snitt Dagens	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-02	Rev.: .