



**Ytre Hvaler
nasjonalpark**

Postadresse
Ytre Hvaler nasjonalparkstyre
Postboks 325
1502 Moss

Besøksadresse
Skjærgårdens hus
Vadbenken 8
1680 Skjærhalden

Kontakt
Sentralbord: +47 69 24 70 00
Direkte: +47 69 24 70 24
fmovpost@fylkesmannen.no
fmovmoo@fylkesmannen.no

Hvaler kommune
Storveien 32
1680 SKJÆRHALDEN

Saksbehandler Monika Olsen

Vår ref. 2020/8257-5 432.3

Deres ref. 2020/570-
13-
19780/2020-
EILERI Dato 13.01.2021

Ytre Hvaler nasjonalpark - Tillatelse til tilbygg - fritidsbolig - 47/290 - Vesterøy

Søknad oversendt fra Hvaler kommune datert 07.12.2020 om tillatelse til tilbygg på fritidsbolig, gbnr 47/290, ble behandlet på styremøte i Ytre Hvaler nasjonalparkstyre 29.01.2021.

Saksfremlegg til nasjonalparkstyret

Sak 2021-01 Tillatelse til tilbygg - fritidsbolig – gbnr 47/290 – Vesterøy.

Nasjonalparkstyrets vedtak

Settes inn

Sekretariatets forslag til vedtak

Forvaltningsmyndigheten gir tillatelse til tilbygg på hytte og flytting av terrassen som omsøkt, samt riving av uteboden - gbnr 47/290 - Vesterøy, dersom følgende vilkår aksepteres:

- Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige eksisterende BYA på 98,5 m² inkl. terrasse + inntil 5 m² = 103,5 m²
- Totalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige omsøkt BRA på 66,4 m². Terrassen skal ikke overstige 18 m²
- Riving av den gamle uteboden og terrassen må foregå slik at materialer ikke spres utover. Alt rivningsmateriale skal levers til godkjent mottak, og skal ikke brennes på stedet
- Uteboden skal være revet før nytt tilbygg tas i bruk
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning. Allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold på friluftsområdet må ikke hindres av byggingen
- Rivningsmaterialer, nye materialer og utstyr skal fraktes så skånsomt som mulig. Helikopter er å foretrekke, eventuelt på snøføre eller frostdekt mark. Det må søkes om dispensasjon til motorferdsel minst 3 uker i forkant av aktuell transport
- Det skal ikke sprenges i fjell



- All vegetasjon utenfor nytt tilbygg skal bevares – jfr beskrivelse av hyttas skjøtselssone og vedlagt kart over naturtyper. Blir vegetasjon utenom arealet for tilbygg berørt, skal det tas kontakt med nasjonalparkforvalter for avklaring i forkant av bygging
- Oppføring av tilbygg kan ikke iverksettes før det er gitt tillatelse av kommunen. Eventuelle vesentlige endringer må godkjennes på nytt
- Fargebruk som medfører at bygningen unødige 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
- Det bør vurderes bruk av ikke-reflekterende vindusglass

Vedtaket er fattet i medhold av vernefordkriften § 3 pkt. 1.3 a), samt § 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. Motorferdsel er forbudt på land, på is og i lufta under 300 meter, jfr. § 3 pkt. 6.1. Det må søkes om dispensasjon til dette minst 3 uker i forkant av aktuell transport.

Søknad til nasjonalparkstyret

Hvaler kommune har oversendt søknad (vedlegg 10) om tillatelse etter forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark, Hvaler og Fredrikstad kommuner, Viken.

Eiendom: Gbnr. 47/290

Tiltakshaver: Trond Engebretsen

Planstatus: Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-spredt). Området er underlagt hensynssone landskap

Eiendommen ligger i Ytre Hvaler nasjonalpark

Området rundt eiendommen og deler av eksisterende fritidsbolig ligger i område registrert som statlig sikra friluftsområde (Utgård)

Området inngår i et kartlagt friluftsområde (Grøtvika/Bastangen). Det er registrert som svært viktig.

Utenfor, men nært eiendommen er det en registrert naturtype, Kystlynghei (Bastangen)

Tiltak:

Tilbygg til fritidsbolig

Tiltakets omfang:	BRA
Eksisterende bruksareal (BRA)	64,1 m ²
Bruksareal som skal rives (BRA)	8,3 m ²
Nytt bruksareal (BRA)	10,6 m ²
Sum bruksareal (BRA)	66,4 m ²



Eksisterende bebyggt areal (BYA) oppgitt i opprinnelig søknad om redegjørelse vedr. nabovarsel datert 02.02.2020:

	BYA
Eksisterende hytte	67,9m ²
Eksisterende bod	12,5m ²
Sum	80,4m ²
<hr/>	
Eksisterende terrasse	18,1m ²
Sum BYA totalt	98,5 m ²

Det vil ikke skje noen forandring på terrenglinjene som følge av tiltaket.

Lovhjemmel

Ytre Hvaler nasjonalpark ble opprettet 26.06.2009. Formålet (§ 2) 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 verneforskriften for Ytre Hvaler nasjonalpark er landskapet vernet mot inngrep og nye bygninger er ikke tillatt jf. § 3 pkt.1.1 a). Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til ombygging og mindre utvidelser jfr. § 3 pkt. 1.3 a), samt riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk jfr. § 3 pkt.1.3 k).

Retningslinjer i forvaltningsplanen:

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til ombygging og mindre tilbygg. Søknader vil bli strengt vurdert, med vekt på dokumentert behov og virkningene på verneverdiene.

For å unngå uønsket landskapsendring og skade på naturmiljø er det viktig å kunne styre lokalisering og utforming av tiltakene. Det vil kunne stilles vilkår for en tillatelse, for eksempel farge- og materialbruk, plassering, samling av bygningsmassen i en bygning, valg av trasè for graving etc.

Ved vurderinger om det skal gis tillatelse til riving/gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bruksareal for fritidsbebyggelse er det oftest en fordel om bebyggelsen samles i en bygning. Det betyr at eventuelt uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Som mindre utvidelse regnes tilbygg inntil 5 m², eventuelt tilsvarende utvidelse av eksisterende areal ved ombygging.

Vedlikehold som endrer bygningens karakter skal vurderes som ombygging. Med ombygging menes bygningsmessige endringer innenfor eksisterende grunnflate. Som ombygging regnes fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 b og c. Som ombygging regnes også tiltak som innebærer bruk av andre materialer og/eller dimensjoner for ytterpanel, dører og vinduer, pipeløp og takteking.

Endring av takvinkel eller høyder betraktes også som ombygging og krever tillatelse. Innvendig ombygging som ikke endrer bruken av bygningen er tillatt. Innredning av uthus er ikke tillatt. Bruksendringer, jf. plan- og bygningsloven 20-1 d, krever tillatelse etter naturmangfoldloven § 48. Endret bruk krever også tillatelse etter plan- og bygningsloven.



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.

Beskrivelse og vurdering av saken

Kommunen mottok den 03.12.2020 endring av tidligere innsendt søknad om tilbygg til fritidsbolig. Det er tidligere søkt om tilbygg til fritidsbolig og utvidelse av terrasse, søknaden fikk avslag av Ytre Hvaler nasjonalparkstyre i styresak av 26.06.2020, med følgende vedtak:

Forvaltningsmyndigheten avslår søknad om tilbygg til hytte som vist på tegninger vedlagt søknaden. Det kan forventes tillatelse dersom det søkes om en mindre vesentlig endring dvs. et tilbygg på inntil 5 m² grunnflate (nedbygd areal/BYA). Vedtaket er fattet med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt. 1.3 a).

Fylkesmannen har i hele prosessen fram til vernevedtaket 26.06.2009 presisert at det kan forventes et strengere regime når det gjelder utvidelser, enn det som har vært praktisert av kommunen etter PBL. Fylkesmannen har også i verneprosessen vist til arbeidet med å rydde opp i vann- og avløpsforholdene på Hvaler, og uttalt at det kan påregnes å få tillatelse til innlegging av vann og avløp i fritidsboliger, forutsatt at ikke naturmiljøet skades. Det kan i den forbindelse 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 forvaltningsplanen regnes i denne sammenheng tilbygg inntil 5 m² grunnflate (nedbygd area = BYA) som mindre utvidelse.

Det ble gitt tillatelse til innlegging av vann og avløp til denne eiendommen den 13.12.2019. (Tillatelse til framføring av fellesledning - gbnr 47/317, 47/290 mfl - Bastangen - Søndre Utgård - og innlegging av vann og avløp - ble vedtatt i Ytre Hvaler nasjonalparkstyre 13.12.2019 - Sak 2019-43).

Det er forvaltningens oppgave å forhindre en bit- for bit-utvikling som på sikt vil kunne endre nasjonalparken eller deler av denne. I vurderingen av prinsippet om samlet belastning, skal det også vurderes om tiltaket kan ha presedensvirkninger som på sikt kan påvirke naturmangfoldet negativt. Vi vurderer faren for uheldige presedensvirkninger til å være til stede. Det er registret 63 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).

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 Bastangen er hentet fra egen kjennskap til området, forvaltningsplanen, samt databasene



Artskart og Naturbase. Verdiene i området rundt hytta på Bastangen er nasjonalt viktige. Hytta ligger midt i den utvalgte naturtypen kystlynghei, og er et statlig sikret friluftsområde i nasjonalparken. Forvaltningsmyndigheten vektlegger at selv om tilbygget og terrassen utformes slik at det tilpasses terreng- og landskapsforholdene på stedet, ligger hytta eksponert til på Bastangen. Området benyttes til friluftsmål, og det er sannsynlig at hyttas beliggenhet kan avvise en del turgåere. Det er derfor viktig at det stilles vilkår om at all vegetasjon som skjærer hytta fra omgivelsene ivaretas, som beskrevet i vedlegg 1. Bastangen utgjør et viktig landskap med store naturverdier knyttet til gammel barskog. Trærne har her en vekstform sterkt preget av vær og vind, og skogen viser en klar gradient fra lave, krypende kratt av både gran og furu helt ytterst mot de nakne strandarealene via jevnt stigende trehøyder innover til høyder på 16 - 17 meter innerst. Området der hytten ligger, består hovedsakelig av berg med kystlynghei og gammel barskog. Det er ikke registrert arter som krever forvaltningshensyn på tomten. I beskrivelsen av hyttas skjøtselssone (jfr. vedlegg 1), er det vektlagt at vegetasjonen skal ivaretas slik at hytta i framtiden ikke vil bli eksponert mer enn i dagens situasjon.

Forvaltningsplanens retningslinjer ved vurderinger om det skal gis tillatelse til riving/gjenoppføring av fritidsbebyggelse, er 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. 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 benyttes. Materialbruk og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og godt tilpasset omkringliggende miljø.*

I den endrede søknaden vil utvidelsen gjøres innenfor eksisterende høyder og fasadelengder. Fritidsboligens glassfasade mot vest og sør vil utvides ifht eksisterende hytte. I den nå reviderte søknaden er tilbygget prosjektert med reduserte vindusflater og arealer ifht opprinnelig søknad. Rekkverket til terrassen er plassert foran vinduene slik at vinduene er mindre eksponert. Noe av glassfasaden mot sør vil derfor skjermes av terrassens rekkverk, og bidra til mindre lysrefleksjon. Det fremkommer av søknaden at alle vinduer og dører skal utføres i mørkegrått, og at taket skal tekkes på nytt med grå papp som ikke er reflekterende. Tilbygget muliggjør et bad i eksisterende bygningsmasse, det vil si at det prosjekterte tilbygget skal inneholde stue, mens badet skal bygges i den eksisterende bygningsmassen. Vedlagt situasjonsplan datert 03.12.20 viser et tilbygg til hytta på 11,3 m² (BYA). Det opplyses i søknaden at uteboden på 8,3 m² BRA (12,5 m² BYA) skal rives. Dette var ikke en del av opprinnelig søknad, og vil medføre at totalt nedbygd areal får en mindre økning enn 5 m² ifht eksisterende. Tiltaket medfører ingen endring i terrasseareal, som er 18 m², men denne flyttes mot nordvest. Den totale økningen i BRA er derfor begrenset til 2,1 m². For søkers beskrivelse og begrunnelse vises til vedlagt søknadsdokumentasjon.

Etter forvaltningsmyndighetens vurdering kan det omsøkte tilbygget i seg selv ikke vurderes som en mindre vesentlig endring, men det må tas med i vurderingen at uteboden på 12,5 m² BYA ønskes revet. Dermed blir det kun en økning i BRA på 2,1 m² samlet sett for hyttetomten, gbnr 47/290. Det omsøkte tiltaket vil redusere bygningsmassen fra to til en



bygning. Dette er i tråd 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.* Retningslinjene i forvaltningsplanen sier at *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.* Området hytta ligger i, benyttes til friluftsmål, og fjerning av uteboden vil etter vår vurdering redusere den private sonen rundt hytta, og bidrar til at bebyggelsen kan virke mindre avvisende på turgåere. Den nye utformingen av hytta vil etter vår vurdering knytte den bedre til terrenget, og kan forsvare en endring av utseende på hytta. Det vurderes som positivt at det er planlagt en type materialbruk som vil gå i ett med naturen på stedet. Hyttas maksimale gesimshøyde endres ikke. Forvaltningsmyndigheten har en restriktiv praksis på valg av vindusflater i nasjonalparken, både av hensyn til refleksjon og privatisering, men også av hensyn til lysforurensning for omgivelsene. Styret er av den oppfatning at det er positivt at vindusflatene er redusert noe i omfang, og delvis dekkes av trespiler i rekkverk. Det bør også vurderes bruk av ikke-reflekterende vindusglass. Tiltaket vil med dette bidra til at den samlede påvirkning av økosystemet ikke blir for stor (nml § 10) jf. det som er sagt ovenfor.

Kostnadene for å hindre eller begrense skadene ved tiltaket dekkes av tiltakshaver jf. § 11 ved at det stilles vilkår om at riving og oppføring skal skje så skånsomt som mulig, og miljøvennlige teknikker og metoder skal benyttes ved oppføring av hytten, jf. § 12.

Det er forvaltningsmyndighetens oppfatning at en tillatelse til en hytte med omsøkt grunnflate på 66,4 m² (BRA) og terrasse med samme størrelse som opprinnelig, derfor ikke vil være i strid med vernevedtakets formål og heller ikke påvirke verneverdiene nevneverdig, forutsatt gitte vilkår. Nasjonalparkstyret anser at det prosjekterte tilbygget og fjerning av uteboden samlet sett ikke har presedensvirkninger som på sikt kan påvirke naturmangfoldet negativt. Etter vår vurdering er nml § 9 ikke aktuell. Forvaltningsmyndigheten har tilstrekkelig kunnskap til å fatte en beslutning jf. nml § 8.

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

Monika Olsen
nasjonalparkforvalter

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift



Vedlegg:

- 1 Beliggenhet - 47/290 - Vesterøy
- 2 Kart naturtyper mm Bastangen
- 3 Barmveien 227 Redegjørelse for endret prosjekt.pdf
- 4 Barmveien 227 Opplysninger om tiltaket.pdf
- 5 2020.12.03_BARMVEIEN 227_Plan eksisterende hytte.pdf
- 6 2020.12.03_BARMVEIEN 227_Plan 1. Etasje.pdf
- 7 2020.12.01_BARMVEIEN 227_Fasader.pdf
- 8 2020.11.27_BARMVEIEN 227_Situasjonsplan.pdf
- 9 2020.12.03_BARMVEIEN 227_Situasjonsplan.pdf
- 10 Søknad om tillatelse - tilbygg til fritidsbolig - Ytre Hvaler Nasjonalpark - 47/290 - Vesterøy

Kopi til:

Oslofjordens Friluftsråd
Statsforvalteren i Oslo og Viken Postboks 325 1502 MOSS

7 Ørnekkollen 47/290



- Skjøtselssone
- ▷ Fotopunkt med retning og fotonummer

Flybilde fra 2012

- Eiendomsgrense
- Gårds-/bruks-/festenummer 47/290



Hytta ligger høyt og fritt i overgangen mellom skog og åpent landskap, jfr. bilde 36 og 29. Lav, vindslitt vegetasjon smyer seg inntil hytta på tre kanter (bilde 26-28). To viktige vegetasjonsskjermer finnes like på oppsiden og nedsiden av hytta. Den ene er furuklyngen som vi ser midt i bilde 28 og på bilde 29, den andre er bjørkekrattet vi ser helt til høyre på bilde 27.

Sonen for skjøtsel av vegetasjon går for øvrig rundt hele hytta (minst 2 meter), for å unngå at skogen vokser helt inn i hytteveggen. På grunn av hyttas mørke, neddempede farge kan skjøtselssonen omfatte et større areal mot nordvest i overgangen mellom skog og åpne lyngrabber (bilde 27), og en smal utsiktsskorridor mot vest-sørvest (bilde 26).

I skjøtselssonen er det ikke tillatt med terrenginngrep som fjerning eller tilføring av masser, opparbeiding av ny plen og hage eller å plante fremmede arter, se retningslinjer s. 1.



36



29



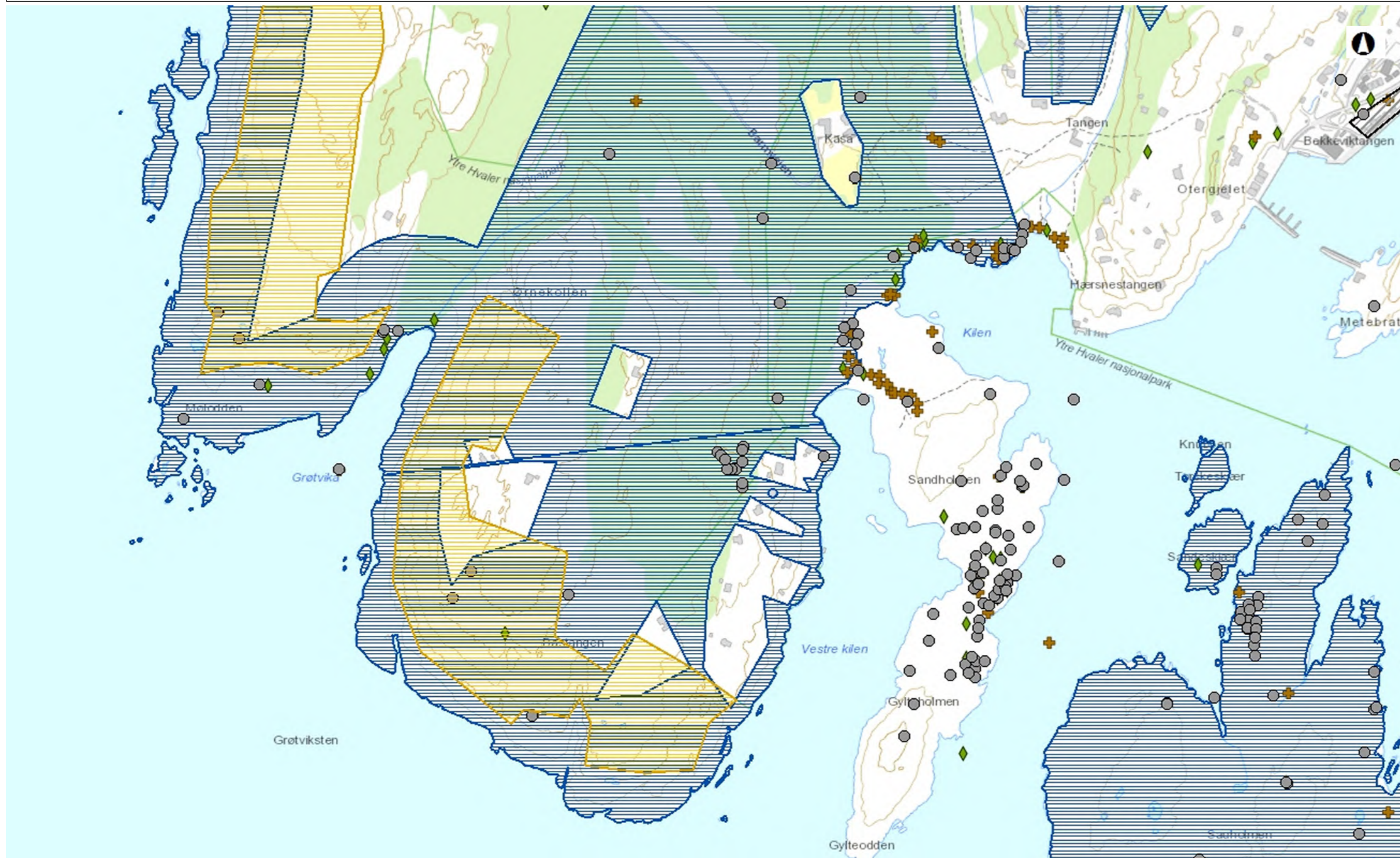
28



27



26



Tegnforklaring

- Utvalgt naturtype, flate
- Slåttemark
 - Slåttemyr
 - Hule eiker
 - Kalksjøer
 - Kalklindeskog
 - Kystlynghei
- Alle arter av særlig stor forvaltr punkt
- ▣ Alle arter av særlig stor forvaltr område
- ⊕ Alle arter_av_stor_forv_int_N1
- ⊞ Alle arter_av_stor_forv_int_N1
- ◆ Alle fremmede arter, punkt
- ▤ Alle fremmede arter, område
- ▨ Statlig sikra friluftslivsområder
- GeocacheBasis

1: 5 000

Merknader

- Statlig sikret friluftslivsområder
- Utvalgt naturtyper
- Sårbare arter

Hvaler Kommune
Storveien 32
1680 Skjærhalden

Fredrikstad den 02.12.2020

**Søknad om endring av tiltak. Nye ansvarsretter.
Barmveien 227, 1684 Vesterøy, Hvaler kommune gnr/bnr 47/ 290
Deres ref nr 2020/570
Ny ansvarlig søker: AB Arkitekter AS, PB 858, 1670 Kråkerøy.**

Vi viser til dette prosjektet, som tidligere hadde fått en aksept av kommunen før oversendelse til Nasjonalparkstyret, men som styret ikke ville gi sitt samtykke til.

Vi AB Arkitekter har fått i oppdrag av tiltakshaver å ta over saken både som ansvarlig søker (før: Vidars Tegneservice) og som prosjekterende (før: Vidars Tegneservice) Derfor sender vi vår erklæring om ansvarsrett sammen med andre nødvendige dokumenter. Det er vår ide å revidere prosjektet i retning av å **redusere arealer og vindusflater**, og håper derfor at ny nabovarsling ikke blir nødvendig.

Vi følger Parkstyrets anbefalinger, og reduserer arealer og endrer utforming av prosjektet.
-Vindusflater er redusert, og rekkverk med liggende spiler er plassert foran vinduene i langsiden, slik at vinduene ikke synes så godt fra sjøen og strandkanten. Alle vinduer og dører vil være i mørk grå utførelse. Taket vil tekkes på nytt med grå papp som ikke skinner i solen. Veggene vil være i grå malmfuru.

-I tråd med reguleringsplanens intensjoner, er vi villige til å rive uthuset mot at dets areal kan innlemmes i hyttas hovedkropp. Dette, sammen med noen kvm til, er nok til å kunne skape plass til et baderom på 4,0 m² i eksisterende hytte.

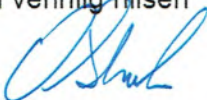
-Også i tråd med planens intensjoner, vil den ombygde hytta få en "renere" form.

Vi vil gjerne påpeke at denne hytta, sammenliknet med de 2 andre hyttene som ligger innenfor parken i dette området, er og vil være den minste, med klar margin. Hytta får et bruksareal på kun 61,3 m², pluss 5,1 m² takoverbygg, og blir altså uten uthus. Terrassen vil fortsatt være på 18,0 m² og det beholdes en lav platting utenfor inngangsdøren. Hytta ligger ikke innenfor 100-meters sonen.

Vi har økt det totale BRA med 2,1 m² for å innrede et baderom.

Vi ber om at dere oversender prosjektet med deres innstilling til parkstyret for en ny vurdering.

Med vennlig hilsen



Alfredo Skyrud, sivilarkitekt
AB Arkitekter AS

Vedlegg nr.

A-



Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	47	290					HVALER KOMMUNE
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	BARMVEIEN 227				VESTERØY		
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Dispensasjonssøknad, Unntak og fravik fra TEK							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)					Vedlegg nr.	
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven		B -	
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det søkes om unntak fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg					Vedlegg nr.	
						B -	
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Eventuelt andre planer			
	Navn på plan KOMMUNEPLAN, KYSTSONEPLAN						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv LNF HENSYNSSONE LANDSKAP, AVHENGIG AV PARKSTYRETS SAMTYKKE						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²			
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		1534,2 m ²	m ²		
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- 0 m ²			
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m ²		
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 0 m ²		= 1534,2 m ²	= 0 m ²		
Grad av utnytting	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	64,1 m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	- m ²	- m ²	- 8,3 m ²	- m ²	- m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ 10,6 m ²	+ m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ 0 m ²	+ m ²		
k. Areal byggesak	= 0 m ²	= 0 m ²	= 66,4 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²		
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	%	0 m ²	4,33 %	0 m ²		
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	I. Åpne arealer som inngår i k		- m ²		- 5,1 m ²		
	j. Parkeringsareal på terreng		- m ²		- 0 m ²		
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 0 m ²		= 61,3 m ²	= 0 m ²	
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	Boliger	Boliger		
	1	0	m ²	m ²	m ²		
		Antall bruksenheter annet	Annet	Annet	Annet		
		1	m ²	61,3 m ²	m ²		
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skjø etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr.	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					D -	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg					D -	

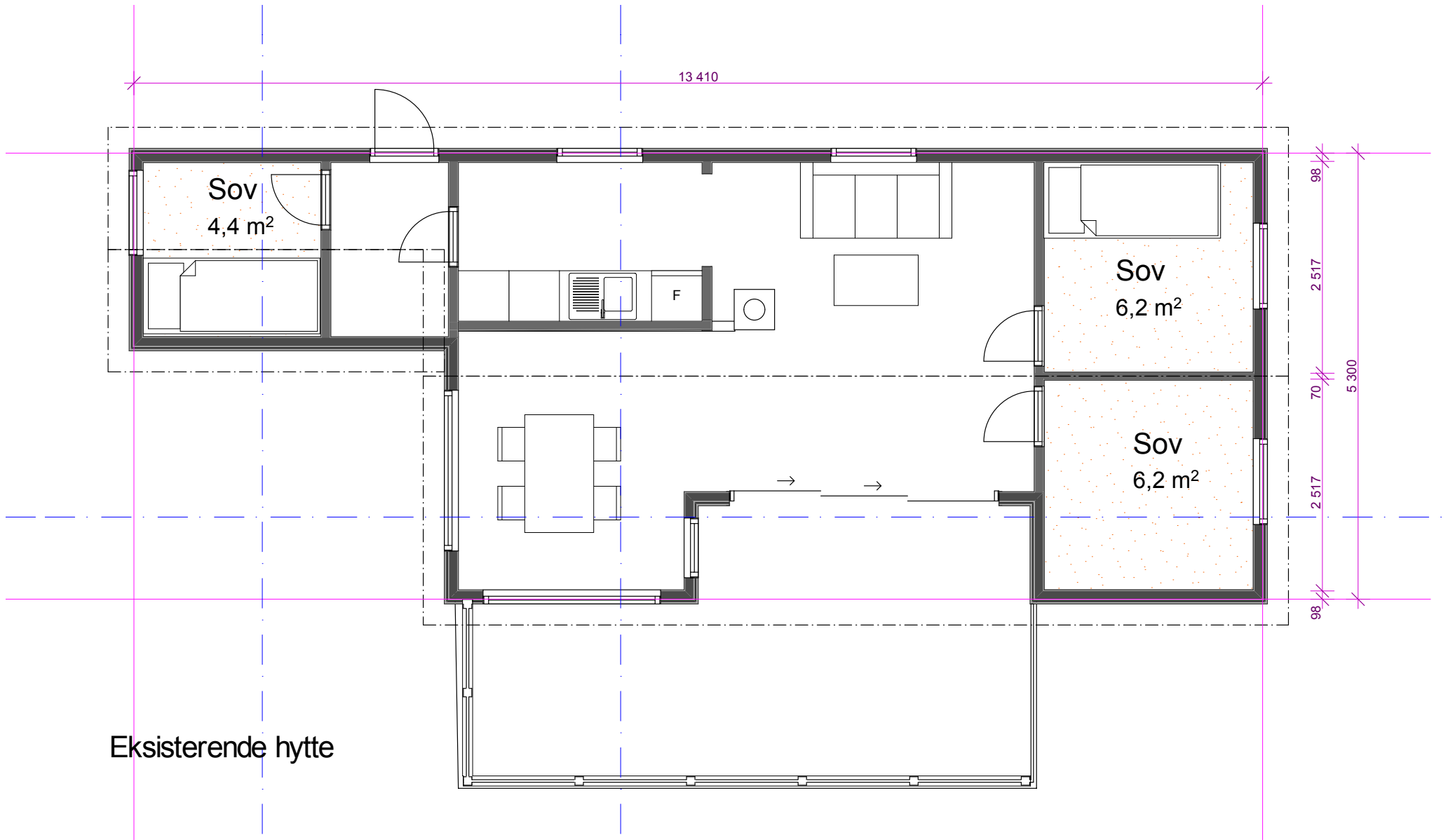
Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode Y	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

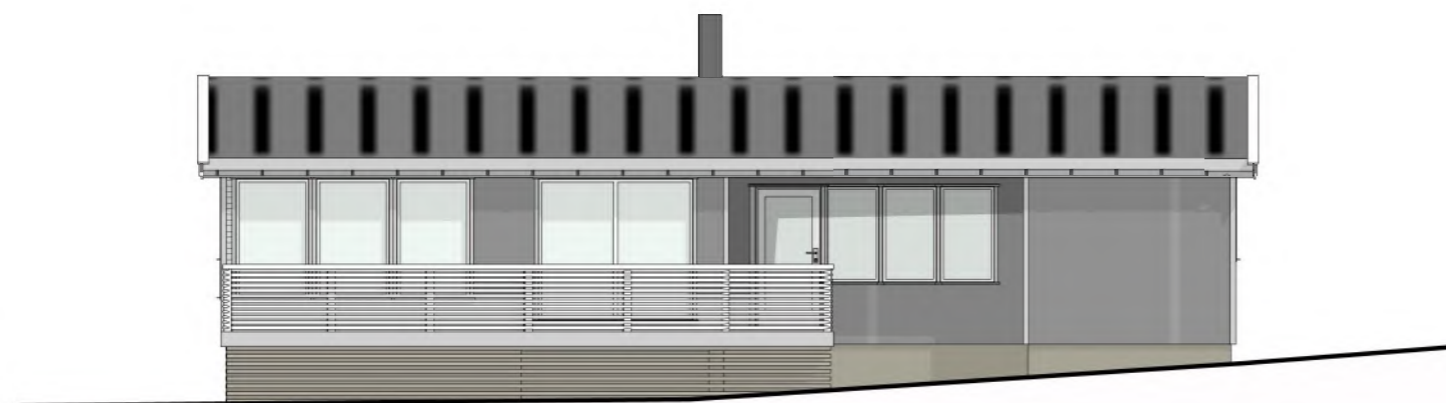
Plassering av tiltaket		
Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

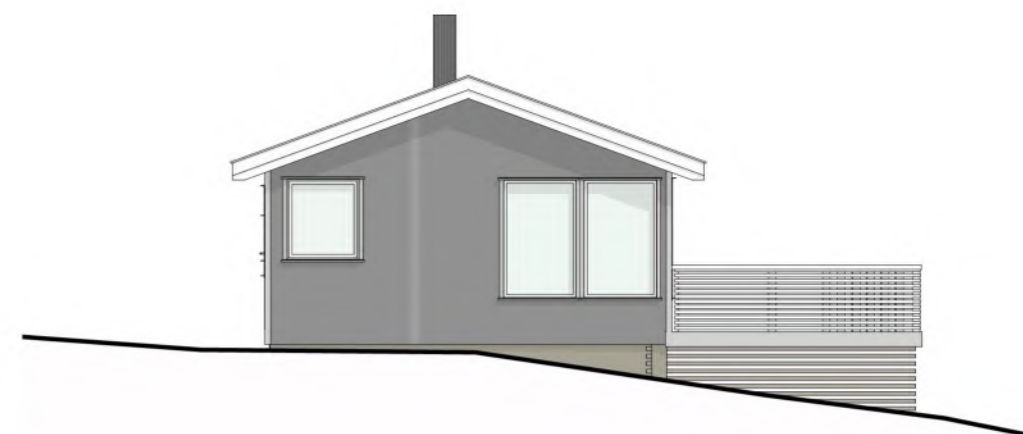
Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Beskriv Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	Vedlegg nr. Q –

Lofteinnetninger		
Er det i bygningen lofteinnretninger som omfattes av TEK?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau

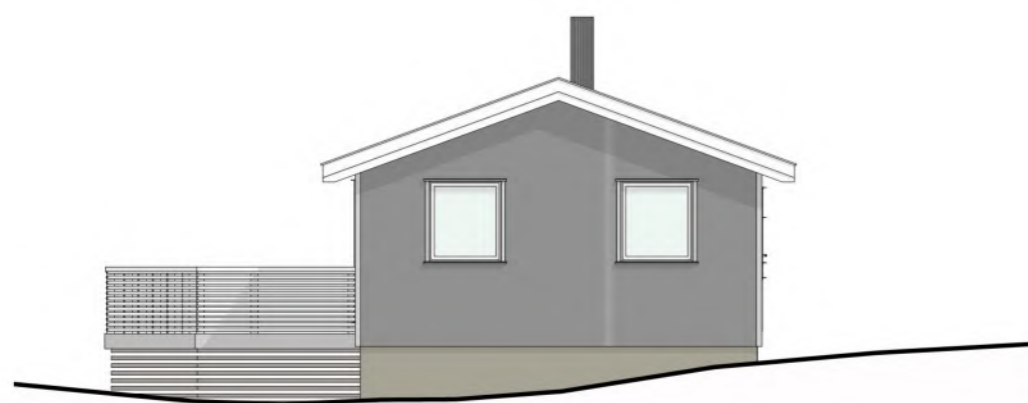




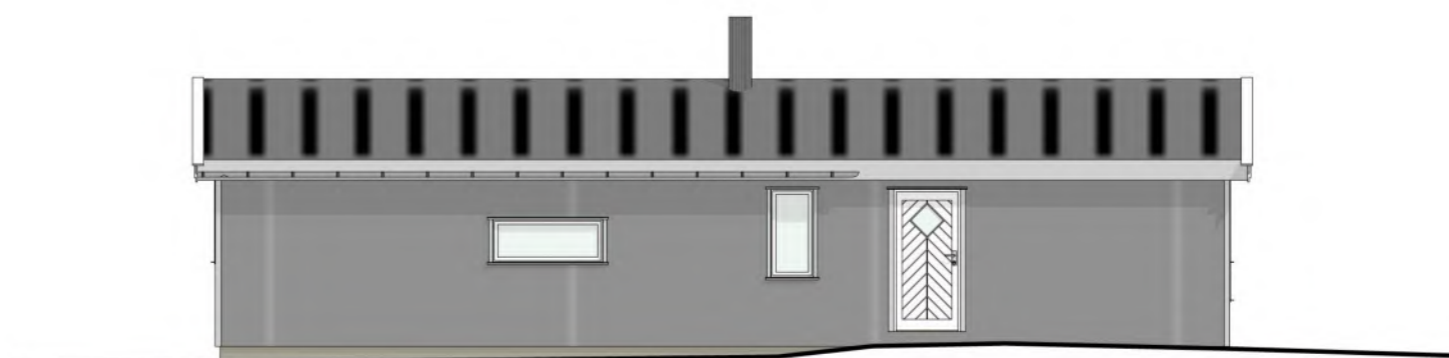
1:100 SØR



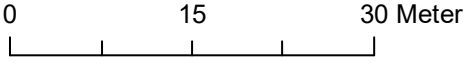
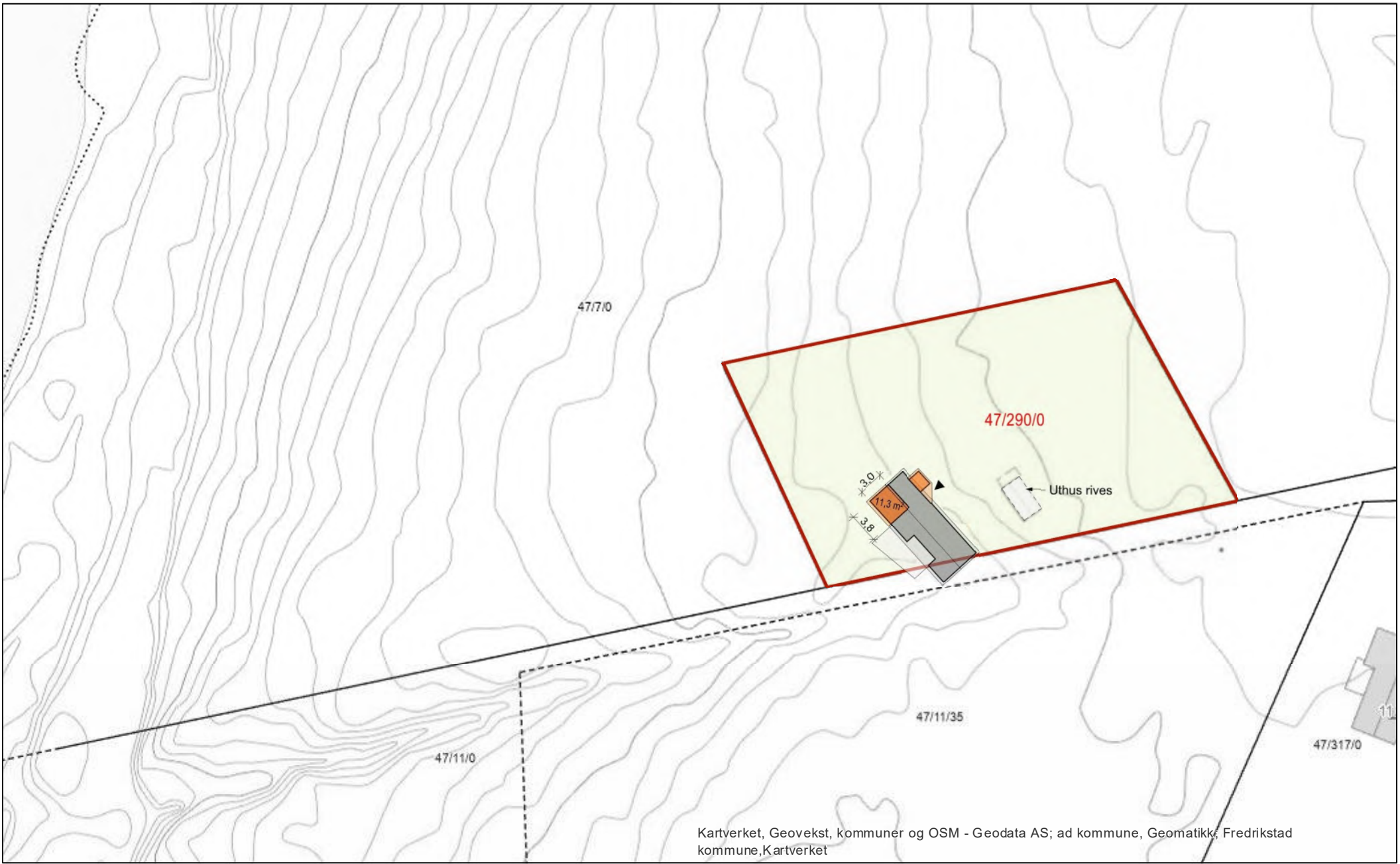
1:100 VEST



1:100 ØST



1:100 NORD



Målestokk 1:625

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS; ad kommune, Geomatikk, Fredrikstad kommune, Kartverket

Fredrikstad kommune

Dato 19.10.2020

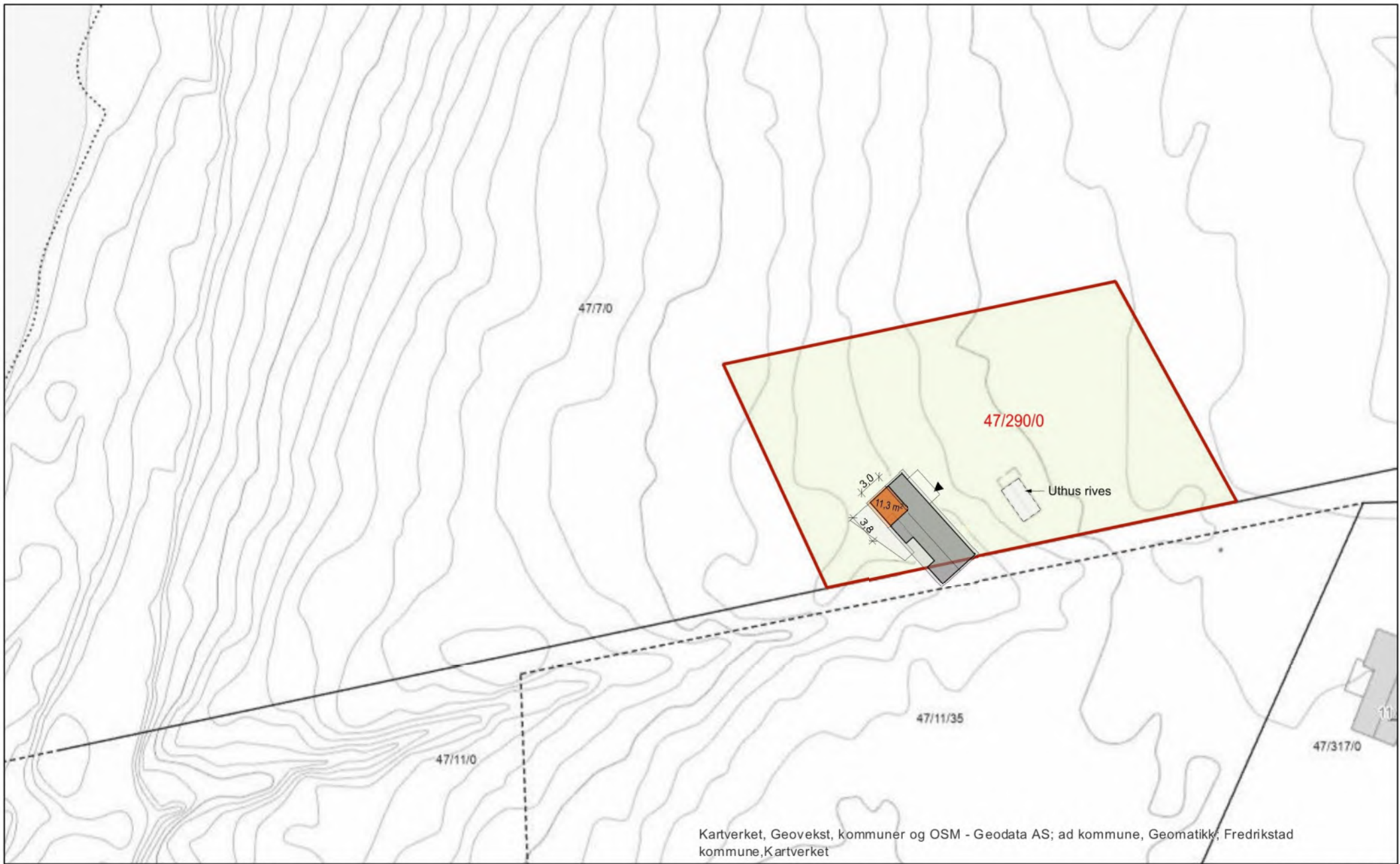
BARMVEIEN 227

Situasjonsplan

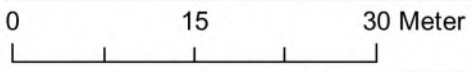
(A₁)

1:625

27.11.2020



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS; ad kommune, Geomatikk; Fredrikstad kommune, Kartverket



Fredrikstad kommune

Dato 19.10.2020

Målestokk 1:625

BARMVEIEN 227

Situasjonsplan

(A₁)

1:625

03.12.20

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN
Att.Att. Ytre Hvaler Nasjonalparkstyre
Postboks 325
1502 MOSS

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2020/570-13-19780/2020-EILERI	47/290	07.12.2020

Oversendelse av sak til nasjonalparkstyret - tilbygg til fritidsbolig - 47/290, Vesterøy

Eiendom: Gnr/bnr 47/290

Tiltakshaver: Trond Engebretsen

Planstatus: Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-spredt). Området er underlagt hensynssone landskap

Eiendommen ligger i Ytre Hvaler nasjonalpark

Området rundt eiendommen og deler av eksisterende fritidsbolig ligger i område registrert som statlig sikra friluftsområde (Utgård)

Området inngår i et kartlagt friluftsområde (Grøtvika/Bastangen). Det er registrert som svært viktig.

Utenfor, men nært eiendommen er det en registrert naturtype, Kystlyngei (Bastangen)

Tiltak: Tilbygg til fritidsbolig

Tiltakets omfang:	BRA
Eksisterende bruksareal (BRA)	64,1 m ²
Bruksareal som skal rives (BRA)	8,3 m ²
Nytt bruksareal (BRA)	10,6 m ²
Sum bruksareal (BRA)	66,3 m ²



Aktuell lov/planbestemmelse

Plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-4 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 3-1
Kommuneplanens arealdel med utfyllende bestemmelser, vedtatt 20.06.2019
Forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark, Hvaler og Fredrikstad kommuner

Beskrivelse og foreløpig vurdering

Kommunen mottok den 03.12.2020 endring av tidligere innsendte søknad om tilbygg til fritidsbolig. Det er tidligere søkt om tilbygg til fritidsbolig og utvidelse av terrasse, søknaden fikk avslag av Ytre Hvaler Nasjonalparkstyre i styresak av 26.06.2020, deres ref. 2020/8257-3. Tegningene er nå revidert, se vedlagte dokumenter og ny søknad.

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og planformålet LNF. Deler av eiendommen ligger i 100-metersbeltet, men fritidsboligen og den prosjekterte utvidelsen ligger i sin helhet bak. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-spredd. For eksisterende fritidsboliger i disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader tillates utvikling etter bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 5.2.4. Tiltak i samsvar med disse bestemmelsene er ikke avhengige av dispensasjon.

Det omsøkte tilbygget vurderes å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser om maksimalt tillatt størrelse (90 m² BRA). Utvidelsen gjøres innenfor eksisterende høyder og fasadelengder. Det opplyses i søknaden at uteboden på 8,3 m² skal rives.

I den nå reviderte søknaden er tilbygget prosjektert med reduserte vindusflater og arealer. Rekkverket til terrassen er plassert foran vinduene slik at vinduene er mindre eksponert. Det fremkommer av søknaden at alle vinduer og dører skal utføres i mørkegrått, og at taket skal tekkes på nytt med grå papp som ikke er reflekterende. Tilbygget muliggjør et bad i eksisterende bygningsmasse, det vil si at det prosjekterte tilbygget skal inneholde stue, mens badet skal bygges i den eksisterende bygningsmassen. Tiltaket medfører ingen endring i terrasseareal, men denne flyttes mot nordvest, den totale økningen i BRA er derfor 2,1 m².

For søkers beskrivelse og begrunnelse vises til vedlagt søknadsdokumentasjon.

Kommunen avventer vedtak fra nasjonalparkstyret.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Eileen Jahren Eriksen
rådgiver byggesak





SJEKKLISTE FOR DATABASER

Sak / Plan: 20/570

Eiendom: gnr/bnr 47/290

Dato 07.12.2020

database	tema	ja	nei	Ikke aktuelt	kommentar
Kommunekart (Hvalnett)	Fredete kulturminner		X		
	Naturrestat nasjonalpark	X			Ytre Hvaler nasjonalpark
	Naturtyper	X			Kystlynghei er registrert utenfor eiendommen
	Ørretbekker		X		
	Regionalt viktige Kulturlandskap		X		
	Regionalt viktige kulturmiljøer		X		
	Støysone		X		
	RPR-O strandsone	X			Eiendommen ligger delvis i 100-metersbeltet og i strandsonebeltet
Naturbase (www.dirnat.no)	Sikrede friluftsområder	X			Området rundt eiendommen inngår i statlig sikra friluftsområde
	Nasjonalt viktige kulturlandskap		X		
	Artskart (eget kart)		X		
Miljøstatus (www.miljostatus.no)	Fredete bygninger		X		
	SEFRAK		X		
Askeladden.ra.no	Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden		X		
Kystverket (www.kystverket.no)	Dypdedata			X	

