



**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

Advokat Sarah M. Didriksen  
Postboks 444  
1403 LANGHUS

Saksbehandler Monika Olsen

Vår ref. 2021/15647-3 432.3

Deres ref.

Dato 20.06.2021

## Endring av vilkår i dispensasjonsvedtak - 34/12 - Tisler - uthus til fritidsbolig

Søknad datert 14.05.21 ble behandlet i Ytre Hvaler nasjonalparkstyre 25.06.21.

### Saksfremlegg til nasjonalparkstyret

Sak 2021-08 Endring av vilkår i dispensasjonsvedtak - 34/12 - Tisler - uthus til fritidsbolig

### Nasjonalparkstyrets vedtak

*Settes inn*

### Sekretariatets forslag til vedtak

Det vises til vedtak fattet i styresak 2018-20 (arkiv 2018/4297), hvor det ble gitt tillatelse til ny hytte på Tisler - gbnr 34/12, bl.a med følgende vilkår:

- Begge uthusene skal rives og totalt bruksareal på ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bruksareal på 51,3 m<sup>2</sup>.
- Begge uthusene skal være revet før nybygg tas i bruk.

Forvaltningsmyndigheten gir på bakgrunn av ny søknad med begrunnelse, datert 14.05.21, søker tillatelse til å beholde det omsøkte stenuthuset på Tisler - gbnr 34/12.

Forvaltningsmyndigheten endrer det aktuelle vilkåret fattet i styresak 2018-20 (se vedlegg 5) om at begge uthusene skal rives, til følgende vilkår:

- Stenuthuset skal bevares, men takhøyden innvendig skal senkes slik at uthuset ikke gir bruksareal (BRA). Det andre uthuset skal rives før nybygg tas i bruk.
- totalt bruksareal på bebyggelsen skal fortsatt ikke overstige bruksareal på 51,3 m<sup>2</sup>.

Dette innebærer at eiendommens totale bruksareal som ble godkjent i styresak 2018-20 (arkiv 2018/4297), vil bli uforandret selv om uthuset på 3,7 m<sup>2</sup> bevares.

Vedtaket er knyttet til søknad i styresak 2018-20 om tillatelse til oppføring av ny hytte, og fattet med hjemmel i verneforskriften § 3 pkt.1.3 k) og § 3.1.3 siste punktum.

### Søknad til nasjonalparkstyret

For fullstendig søknad vises det til vedlegg 2.

Hovedtrekkene i søknaden er at stenuthuset bør beholdes. Dette begrunnes med at bebyggelsen på eiendommen ble oppført kort tid etter 2. verdenskrig. Det antas at uthuset er oppført en gang i 1947. Bygningsmassen bærer preg av at de materialer som var tilgjengelige ble brukt. Hytta (som nå er revet) og et av uthusene er oppført i rullesten fra



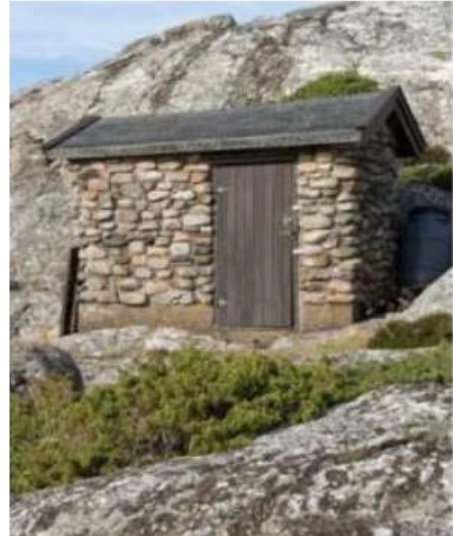
Tisler. Siden hytta er revet, er det kun det uthuset som står igjen med denne byggestilen. Uthuset er på ca. 3,7 m<sup>2</sup>.

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

Syversen har i anledning søknaden kontaktet sivilarkitekt Tom-Rich. Kristiansen for bistand med å vurdere uthusets kulturhistoriske verdi og vilkåret som er satt om riving i det opprinnelige vedtaket. Kristiansen har bred erfaring med tiltak i Ytre Oslofjord og han har skrevet en redegjørelse som er vedlagt søknaden (se vedlegg A i vedlegg 2).

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

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





Ny hytte under oppføring:



### Lovhjemmel

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

- bevare et egenartet, stort og relativt urørt naturområde ved kysten i sørøst-Norge,
  - bevare et undersjøisk landskap med variert bunntopografi,
  - bevare økosystemer på land og i sjø med naturlig forekommende arter og bestander, kystlandskap med sjøoverflate og havbunn med korallrev, hard- og bløtbunn.
- Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelse gjennom utøvelse av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.*

Tisler et område som er båndlagt etter naturvernloven og er en del av Ytre Hvaler nasjonalpark. Det er i *Forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark* stadfestet et generelt forbud mot inngrep av enhver art i landskapet, jf. § 3.1.1.

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

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



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

### Vurdering av saken

Ved vurdering av søknad om tillatelse til oppføring av ny hytte, ble det fra forvaltningsmyndighetens side lagt vekt på at ny hytte skulle tilpasses terrenget og naturkvalitetene på stedet (sak 2018/20). Ny hytte var planlagt med en økning i totalt bruksareal på 3,7 m<sup>2</sup>. Dette er i strid med bestemmelsen § 3 pkt. 1.3 k) som sier at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til «*riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk.*» Det ble videre vektlagt at ny hytte ikke skal bidra til at den samlede påvirkning av økosystemet blir for stor, og at bebyggelsen ikke skulle overstige 51,3 m<sup>2</sup> - som var samlet bruksareal (BRA) for de eksisterende bygningene (to uthus og gammel hytte). Forvaltningsplanens retningslinjer ved vurderinger om det skal gis tillatelse til riving/gjenoppføring av fritidsbebyggelse, er at *det som oftest er en fordel om bebyggelsen samles i en bygning.* Det ble derfor stilt krav om at begge uthusene skulle rives.

Dette var retningslinjer som ble vektlagt ved tillatelsen som ble gitt i 2018, fordi den omsøkte nye hytta var større enn den som ble revet. Uthuset som ønskes bevart er på 3,7 m<sup>2</sup>, og Syversen vil senke takhøyden innvendig slik at uthuset ikke gir bruksareal (BRA). Dette innebærer at eiendommens totale bruksareal som ble godkjent i 2018-tillatelsen, vil bli uforandret selv om uthuset bevares. Søker påpeker også at uthuset vil kunne være et sted som egner seg til bruk for lagring av ved, fiskeutstyr, trillebukk, hagemøbler etc. For omgivelsene vil det være en fordel at slike ting plasseres innendørs, noe som vil bidra til å sikre et ryddig område uten synlig oppbevaring i marka.

Etter § 8 i nml skal kunnskap om naturtypers utbredelse og effekt av påvirkning legges til grunn ved beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Kunnskap om naturmangfoldet på Tisler er hentet fra egen kjennskap til området, forvaltningsplanen, skjøtselsplan for Tisler, databasene Artskart og Naturbase. Tisler utgjør et kulturhistorisk landskap med nasjonal interesse, med klare naturverdier, bl.a. med den utvalgte naturtypen kystlynghei og naturbeitemark som er kontinuerlig beitet i lang tid. Tisler er også et statlig sikret friluftsområde, og et spennende friluftsområde i nasjonalparken. Området der hytten ligger, består hovedsakelig av berg og naturbeitemark, og noe kystlynghei. Det er ikke registrert arter som krever forvaltningshensyn på tomten (vedlegg 4).

Eiendommens beliggenhet i Ytre Hvaler nasjonalpart innebærer at det skal tas særskilte kulturhistoriske og landskapsmessige hensyn. Syversen ønsket i utgangspunktet å beholde den gamle stenhytta. Eiendommen hadde en unik karakter slik den fremstod, med sin materialbruk og beliggenhet ytterst i havgapet. Etter en gjennomgang av bygget med flere fagkyndige, ble det konkludert med at hytta ikke kunne bevares slik den var. Sivilarkitekt Kristiansen konkluderer i sin redegjørelse med at det gjenværedne uthuset ikke bør forsvinne fra kulturlandskapet (se vedlegg A i vedlegg 2). Han vektlegger at det viktigste historiske element med uthuset er at det er bygd i rullesten. «Det representerer en viktig stykke historie som evt. vil bli borte; uthuset har en særegen karakter, arkitektur og bør ikke forsvinne fra kulturlandskapet.»



Vi støtter også vurderingen om at slik uthuset er plassert og ligger i dag, er det ikke eksponert i landskapet/ terrenget og går nærmest i ett med naturen, og legger seg forsiktig inntil fjellformasjonen/fjellkollen, uten å bryte noen av terrengprofilene/ landskapssilouettene. Det er bygget av stedlige materialer, kulesten/rullesten. Som Kristiansen trekker fram, tyder det på at det var lite ressurser og man tok i bruk det man hadde til rådighet, og gjerne fra stedet. Uthusets tilstand er vurdert til å være i relativt god stand, spesielt ettersom det ønskes brukt til akkurat det; uthus. Ved å bevare dette uthuset klarer man å tydeliggjøre prinsippet om å bevare eksisterende, samtidig som den nye hytta tilpasser seg og forsterker det verneverdige kulturlandskapet.

Det er kommet to nabokommentarer til søknaden (se vedlegg 1 og 3), og begge støtter at man ikke river stenuthuset. Grunneier på "hovedeiendommen" på Tisler (34/1), trekker fram den historiske betydningen av uthuset: «Da søknaden om riving i sin tid dukket opp, synes vi det var litt trist å tenke på at den karakteristiske "Grotta" som sto ferdig i 1947 skulle rives. Min farfar var med å sprengte ut fjell ifbm byggingen, mens min far som den gang var 6 år satt på god avstand og fulgte med på arbeidene. Så min familie har mange gode minner fra "Grotta". Det finnes tre hytter på Tisler som er bygget i slik sten fra øya, samt nødhytta på Heia (en øy lenger ute i havet). Jeg hadde imidlertid stor forståelse for at den var vanskelig å vedlikeholde og få bra igjen, og syntes det var bra at det var mulig å få gjennom en slik disp. søknad. Første gang jeg så tegningene på den nye hytta, trodde jeg dette kom til å bli et fremmedelement på Tisler. Men jeg oppfatter nå at den fremstår som veldig godt stedstilpasset og sklir veldig godt inn i terrenget. Det vil være fint for oss på Tisler at uthuset med sin karakteristiske natursten fasade får bli stående. Jeg er ganske sikker på at jeg har flere av hyttefolket på Tisler med meg på det».

Hensynet bak verneforskriftens bestemmelser er primært å hindre ytterligere nedbygging av området og bevare eksisterende bebyggelse og kulturmiljø som en del av kyst- og kulturlandskapet. Det skal tas særskilte landskapshensyn på grunn av allmennheten som ferdes på øya, og plante- og dyrelivet.

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

- Eiendommen ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen og uthuset er ikke eksponert fra sjøen.
- Uthuset er plassert nær fritidsboligen, slik at bygget naturlig fremstår som en del av eiendommens tun. Uthuset ligger inntil en fjellknaus, slik at det ikke er eksponert i landskapsbildet. Allmenhetens ferdsel i området vil ikke bli vanskeliggjort.
- Uthuset vil representere en del av eiendommens historikk og bevare en del av historien.
- Ytterligere inngrep i nasjonalparken vil unngås. Siden uthuset er støpt i betong fast i fjellgrunnen, vil det ikke være mulig å fjerne bygget slik at fjellet tilbakeføres til sin opprinnelighet. Synlige merker vil oppstå.

Vår vurdering er at en endring av vilkår til bevaring av stenuthuset, ikke danner grunnlag for en uheldig presedens. Begrunnelsen for dette er at uthuset er helt unikt og et viktig historisk element ved at det er bygd i lokal rullesten. Eiendommen har en beliggenhet som skiller seg ut fra de fleste andre eiendommer i kommunen og nasjonalparken. På Tisler ligger det kun et knippe eiendommer, og flere av disse er sikret både med vernebestemmelser i



kulturminneplanen for Hvaler og ved SEFRAK-registrering som vil ivareta bevarings-hensynet.

Forvaltningsmyndigheten har tilstrekkelig kunnskap til å fatte en beslutning jf. nml § 8. Tiltaket vil ikke bidra til at den samlede påvirkning av økosystemet blir for stor forutsatt at bebyggelsen ikke overstiger 51,3 m<sup>2</sup> (nml § 10) jf. det som er sagt ovenfor. Etter vår vurdering er nml §§ 9 og 11 ikke aktuell. Miljøvennlige teknikker og metoder skal benyttes ved at uthuset ikke skal rives, jf. § 12. Etter forvaltningsmyndighetens vurdering vil ikke dette tiltaket stride mot vernevedtakets formål jf. § 2, og heller ikke påvirke verneverdiene nevneverdig, forutsatt gitte vilkår.

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

### **Klageadgang**

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

Med hilsen

Monika Olsen  
nasjonalparkforvalter

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Nabokommentar
- 2 Søknad om endring av vilkår i dispensasjonsvedtak - 34/12 - Tisler - uthus til fritidsbolig - Ytre Hvaler nasjonalpark
- 3 Oversender ny nabomerknad - Ytre Hvaler nasjonalpark - 34/12 - søknad om endring av vilkår i dispensasjonsvedtak
- 4 Tisler verneinteresser 34\_12
- 5 Vedtak. Tillatelse til riving og oppføring av ny hytte - 34 12 - Tisler

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken	Postboks 325	1502	MOSS
Hvaler kommune	Storveien 32	1680	SKJÆRHALDEN

Hei

Viser til brev «Nabovarsel-søknad om tillatelse til å beholde uthus m.m.-fritidseiendom gnr 34 bnr 12 på Tisler» datert 23.5.21.

Undertegnede er medeier i nabohytte/naboeiendom på Tisler og har fått fullmakt til å svare på vegne av min far Tor Sæther og min bror Lars Chr Sæther.

Vi har ingen innvendinger til at deler av den opprinnelige gamle bebyggelse blir stående. Dette er på ingen måte til hinder eller sjenanse for oss. Den nye hytten er også praktfull med sin rene fine funksjonelle form, plassering i terrenget og en berikelse for Tisler.

Beste hilsen

Mari Lye

Oslo 10.6.21

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

e-post: [postmottak@hvaler.kommune.no](mailto:postmottak@hvaler.kommune.no)  
[fmosmoo@statsforvalteren.no](mailto:fmosmoo@statsforvalteren.no)  
[sfovpost@statsforvalteren.no](mailto:sfovpost@statsforvalteren.no)



ADVOKATFIRMAET

**BJØRGE-  
SKAARAAS  
& CO**

**Deres ref.:**

**Vår ref.:** 101810/13451

**Ansvarlig advokat:** Sarah M. Didriksen

Sarpsborg, 14. mai 2021

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

### **1. Innledning**

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

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

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

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

Besøksadresse:  
Torvet 4,  
1707 Sarpsborg

Postadresse:  
Postboks 444  
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23  
E-post: [adv@adv-bs.no](mailto:adv@adv-bs.no)  
[www.adv-bs.no](http://www.adv-bs.no)

Klientkonto: 1020.28.58002  
Driftskonto: 1020.28.57871  
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem  ADVOKATFORENINGEN





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

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

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

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

## **2. Rettslig grunnlag**

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

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

### Forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark

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

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

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

### Kommuneplanens arealdel

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Søknadsbegrunnelse**

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



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

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

Ved innvilgelsen av rammetillatelsen i desember 2018 uttalte bygningsmyndigheten følgende:

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

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

Bilag 1: Arkitektfaglig uttalelse datert 27.4.2021.

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

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





Ny hytte under oppføring:



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

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

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

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



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

#### 4. Avslutning

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Bjørge - Skaarås & Co AS**

Sarah M. Didriksen  
advokat

sarah@adv-bs.no

*Kopi klient*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Engelsviken, 27.04.2021.



---

Sivilarkitekt mnal Tom-Rich. Kristiansen

Fra: Sarah M. Didriksen[sarah@adv-bs.no]  
Sendt: 21. jun 2021 08:05:07  
Til: postmottak@hvaler.kommune.no; Olsen, Monika; Postmottak SFOV  
Tittel: SV: Søknad om endring av vilkår i dispensasjonsvedtak - Tisler

---

Hei,

Det har etter fristen for nabomerknader kommet inn en henvendelse fra grunneier pr. e-post.

Limer inn denne til orientering nedenfor.

Saken gjelder eiendommen gnr. 34 bnr. 12. Kommunens referanse er 2018/1231.

Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS**

Sarah Marie Didriksen  
advokat MNA

sarah@adv-bs.no | + 47 91 68 14 23

Denne e-postmeldingen kan inneholde konfidensiell og/ eller taushetsbelagt informasjon. Hvis du ved en feil mottar denne e-posten, ber vi deg vennligst om å informere avsender om feilen ved å svare på e-posten eller ved å ringe oss på telefon 69 16 23 23. Samtidig ber vi deg om å slette e-postmeldingen, herunder også eventuelle vedlegg uten å videresende eller kopiere den.

**Fra:** Arild Mortensen [arild.mortensen@outlook.com](mailto:arild.mortensen@outlook.com)  
**Sendt:** mandag 21. juni 2021 07:48  
**Til:** Sarah M. Didriksen [sarah@adv-bs.no](mailto:sarah@adv-bs.no)  
**Emne:** Nabovarsel Tisler

Hei,

Jeg er klar over at fristen for tilbakemelding har løpt ut, men jeg har allikevel lyst til å komme med et innspill.

Som grunneier på "hovedeiendommen" på Tisler (34/1), støtter jeg søknaden om at uthuset må få stå.

Da søknaden om riving i sin tid dukket opp, synes vi det var litt trist å tenke på at den karakteristiske "Grotta" som sto ferdig i 1947 skulle rives. Min farfar var med å sprengte ut fjell ifbm byggingen, mens min far som den gang var 6 år satt på god avstand og fulgte med på arbeidene. Så min familie har mange gode minner fra "Grotta".

Det finnes tre hytter på Tisler som er bygget i slik stein fra øya, samt nødhytta på Heia (en øy lenger ute i havet). Jeg hadde imidlertid stor forståelse for at den var vanskelig å vedlikeholde og få bra igjen, og syntes det var bra at det var mulig å få gjennom en slik disp. søknad. Første gang jeg så tegningene på den nye hytta, trodde jeg dette kom til å bli et fremmedelement på Tisler. Men jeg oppfatter nå at den fremstår som veldig godt stedstilpasset og sklir veldig godt inn i terrenget.

Det vil være fint for oss på Tisler at uthuset med sin karakteristiske naturstein fasade får bli stående. Jeg er ganske sikker på at jeg har flere av hyttefolket på Tisler med meg på det.

Mvh Arild Mortensen  
Mob. 930 26150

Sent from [Outlook](#)

---

**Fra:** Sarah M. Didriksen

**Sendt:** fredag 18. juni 2021 10:13

**Til:** 'postmottak@hvaler.kommune.no' <postmottak@hvaler.kommune.no>; 'fmosmoo@statsforvalteren.no' <fmosmoo@statsforvalteren.no>; 'sfovpost@statsforvalteren.no' <sfovpost@statsforvalteren.no>

**Emne:** SV: Søknad om endring av vilkår i dispensasjonsvedtak - Tisler

Hei,

Det har kommet en nabokommentar ifm. nabovarslingen. Videre sender denne til orientering.

Brevet gjelder eiendommen gnr. 34 bnr. 12. Kommunens referanse er 2018/1231.

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS**

Sarah Marie Didriksen  
advokat MNA

[sarah@adv-bs.no](mailto:sarah@adv-bs.no) | + 47 91 68 14 23

Denne e-postmeldingen kan inneholde konfidensiell og/ eller taushetsbelagt informasjon. Hvis du ved en feil mottar denne e-posten, ber vi deg vennligst om å informere avsender om feilen ved å svare på e-posten eller ved å ringe oss på telefon 69 16 23 23. Samtidig ber vi deg om å slette e-postmeldingen, herunder også eventuelle vedlegg uten å videregjøre eller kopiere den.

---

**Fra:** Sarah M. Didriksen

**Sendt:** lørdag 15. mai 2021 11:55

**Til:** [postmottak@hvaler.kommune.no](mailto:postmottak@hvaler.kommune.no); [fmosmoo@statsforvalteren.no](mailto:fmosmoo@statsforvalteren.no); [sfovpost@statsforvalteren.no](mailto:sfovpost@statsforvalteren.no)

**Emne:** Søknad om endring av vilkår i dispensasjonsvedtak - Tisler

**Att:**

**Nasjonalparkforvalter for Ytre Hvaler Nasjonalpark v/ Monica Olsen  
Hvaler kommune v/ byggesaksavdelingen**

Se **vedlagte** søknad.

For ordens skyld ber jeg om en bekreftelse fra begge instanser om at søknaden er mottatt og registrert til behandling.

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS**

Sarah Marie Didriksen  
advokat MNA

[sarah@adv-bs.no](mailto:sarah@adv-bs.no) | [adv@adv-bs.no](mailto:adv@adv-bs.no) | [www.adv-bs.no](http://www.adv-bs.no)

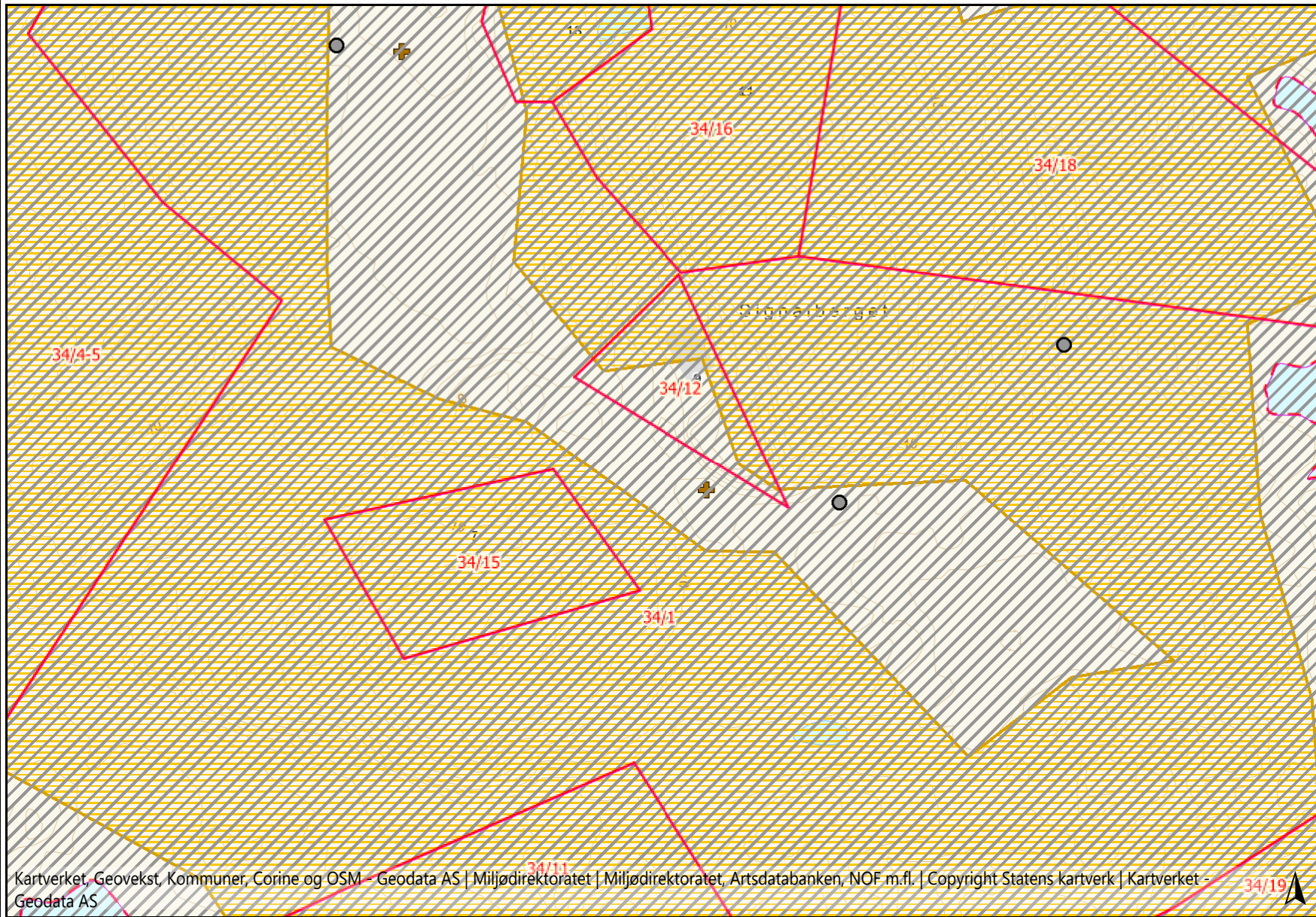
Postboks 444, 1703 Sarpsborg

+ 47 91 68 14 23 | + 47 69 16 23 23

Denne e-postmeldingen kan inneholde konfidensiell og/ eller taushetsbelagt informasjon. Hvis du ved en feil mottar denne e-posten, ber vi deg vennligst om å informere avsender om feilen ved å svare på e-posten eller ved å ringe oss på telefon 69 16 23 23. Samtidig ber vi deg om å slette e-postmeldingen, herunder også eventuelle



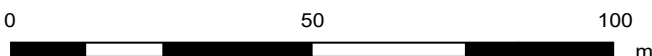
vedlegg uten å videresende eller kopiere den.



Tegnforklaring

- GeomapMatrikkelEier
- DekTeigFlate
- 
- artnasjonal
- ALLE arter av særlig stor forvaltningsinteresse, punkt
- Alle arter av særlig stor forv int pkt
- ALLE arter av særlig stor forvaltningsinteresse, område
- ▨ Alle arter av særlig stor forv int omr
- ALLE arter av stor forv.intr. (NT-nær trua arter), punkt
- ⊕ Alle arter av stor forv int [NT] pkt
- ALLE arter av stor forv.intr. (NT-nær trua arter), område
- ▨ Alle arter av stor forv int [NT] omr
- naturtyper\_utvalgte
- naturtype\_utvalgt\_hb13\_omr
- 

Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS | Miljødirektoratet | Miljødirektoratet, Artsdatabanken, NOF m.fl. | Copyright Statens kartverk | Kartverket - Geodata AS



Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og kommuner.

Kartproduksjon: Statsforvalteren

Kommentarer:

34/12 Tisler

Hvaler kommune  
Storveien 32  
1680 Skjærhalden

SAKSBEHANDLER: MONIKA OLSEN

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

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

Søknad mottatt 06.07.2018 ble behandlet i Ytre Hvaler nasjonalparkstyret 05.10.2018.

### **Saksfremlegg til nasjonalparkstyret**

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

### **Nasjonalparkstyrets vedtak**

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

- Begge uthusene skal rives og totalt bruksareal på ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bruksareal på 51,3 m<sup>2</sup>.
- Begge uthusene skal være revet før nybygg tas i bruk.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Det skal ikke sprenges i fjellet.
- Stedlig vegetasjon skal bevares
- Hytta skal plasseres på samme sted som eksisterende hytte
- Hytta skal ikke hindre allmennhetens ferdsel eller opphold på området.
- Fargebruk som medfører at bygningen 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.
- Rimelige krav til estetikk, terrengtilpasning og eksponering må ivaretas.

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

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

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

### **Sekretariatets forslag til vedtak**

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

- Begge uthusene skal rives og totalt bruksareal på ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bruksareal på 51,3 m<sup>2</sup>.
- Begge uthusene skal være revet før nybygg tas i bruk.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Det skal ikke sprenges i fjellet.

- Stedlig vegetasjon skal bevares
- Hytta skal plasseres på samme sted som eksisterende hytte
- Hytta skal ikke hindre allmennhetens ferdsel eller opphold på området.
- Fargebruk som medfører at bygningen 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.
- Rimelige krav til estetikk, terrengtilpasning og eksponering må ivaretas.

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

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

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

### **Søknad til nasjonalparkstyret**

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

Eiendom: Gnr./ bnr.: 34/12

Tiltakshaver: Ole Kristian Kleivenes

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

Tiltakets art: Riving og nyoppføring av hytte

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

Eksisterende hytte har et bruksareal på 40 m<sup>2</sup>, mens ny hytte vil få et bruksareal på 55,0 m<sup>2</sup>. Ved gjennomføring av omsøkte tiltak vil det også bli revet to uthus med et samlet bruksareal på 11,3 m<sup>2</sup>. Hytta ligger på Tisler, ca. 130 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv, landskap og naturmiljø.

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

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

### **Hjemmelsgrunnlag**

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

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

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

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

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

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

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

### **Vurdering**

Fylkesmannen i Østfold har i hele prosessen fram til vernevedtaket 26.06.2009 presisert at det kan forventes et strengere regime når det gjelder utvidelser av bygninger enn det som har vært praktisert tidligere. Forvaltningsmyndigheten har også signalisert at det kan påregnes å få tillatelse til mindre utvidelser som følge av innlegging av vann og avløp og behov for ordnete sanitærforhold, forutsatt at naturmiljø ikke skades. I retningslinjene i forslag til forvaltningsplan regnes i denne sammenheng tilbygg inntil 5 m<sup>2</sup> grunnflate (BRA) som mindre utvidelse.

I forvaltningsplanen er det et forvaltningsmål at «*forvaltningen av bygningene i nasjonalparken skal i størst mulig grad bidra til å ivareta og fremme verneformålet, og hindre små og store inngrep. .... Bygningsmessige tiltak skal vurderes i et langsiktig perspektiv, slik at man unngår at mange små endringer til sammen og over tid ødelegger verneverdier.*» Retningslinjer i forvaltningsplanen sier at *hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon skal bevares. Fargebruk som medfører at bygninger unødig stikker seg frem skal unngås, unntatt for tidligere småbruk og annen bebyggelse med kulturhistorisk verdi der tradisjonell fargesetting tillates. Materialbruk og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og godt tilpasset omkringliggende miljø.*

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

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

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

Ved en eventuell riving og oppføring av ny hytte er det viktig at det legges stor vekt på at ny hytte tilpasses terrenget og naturkvalitetene på stedet. Ny hytte er planlagt med en økning i totalt bruksareal på 3,7 m<sup>2</sup>. Dette er i strid med bestemmelsen § 3 pkt.1.3 k) som sier at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til «*riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk*. Det omsøkte tiltaket er riving og nybygg, ikke tilbygg for våtrom. (Som mindre utvidelse i forbindelse med tilbygg av våtrom regnes tilbygg inntil 5 m<sup>2</sup>). Det er registret 64 fritidsbygninger i nasjonalparken, og i alt 185 bygninger. Det må i behandlingen av saken legges vekt på at verneformålet ikke skal svekkes ved en bit-for-bit-utbygging, ettersom mange mindre inngrep i sum kan få store konsekvenser for naturverdiene i nasjonalparken, jfr. prinsippet om samlet miljøbelastning i nml §10. I omsøkte tilfelle kan ikke vi se at planlagte overskridelser vil medføre noen fordeler med hensyn til hyttas tilpasning til landskapet på stedet. Ettersom landskapstilpasning er svært viktig i dette tilfellet, og en eventuell overskridelse ikke bidrar til en forbedring av verneverdiene, mener vi at verneforskriftens bestemmelse for størrelse må overholdes.

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

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

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

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

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

## Klageadgang

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

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

### Vedlegg

- 1 vedlegg 1\_18\_20 søknad om tillatelse til riving og oppføring av hytte Tisler
- 2 vedlegg 2\_18\_20 oversendelse av sak til uttalelse
- 3 vedlegg 3\_18\_20 etterspørsel dokumentasjon
- 4 vedlegg 4\_18\_20 tilsvare etterspørsel dokumentasjon
- 5 vedlegg 5\_18\_20 kart som viser kommuneplan 34\_12
- 6 vedlegg 6\_18\_20 kart statlig sikret friluftsområde
- 7 vedlegg 7\_18\_20 kart som viser alle arter av særlig stor forvaltinteresse

### Kopi til:

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