



**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

Saksbehandler Monika Olsen

Vår ref. 2022/18049-8 432.3

Deres ref.

Dato 21.06.2023

Ytre Hvaler nasjonalpark - tilbygg hytte Homlungfjellet 50 - gbnr 3/154

Revidert søknad datert 05.04.2023 med tilleggsinformasjon ble behandlet i Ytre Hvaler nasjonalparkstyre 23.06.2023.

Saksfremlegg til nasjonalparkstyret

Sak 2023-32 Ytre Hvaler nasjonalpark - tilbygg hytte Homlungfjellet 50 - gbnr 3/154.

Nasjonalparkstyrets vedtak

Settes inn

Forvalters forslag til vedtak

Ytre Hvaler nasjonalparkstyre gir tillatelse til endringer av hytte og riving av annekset - gbnr 3/154 på Kirkøy, som beskrevet i revidert søknad (vedlegg 1-3) på følgende vilkår:

- annekset skal rives og totalt bruksareal på samlet, ny bebyggelse skal ikke overstige dagens bruksareal = $42 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 = 49 \text{ m}^2$ BRA
- annekset skal være revet før nybygg tas i bruk
- tillatt tilleggsareal på 7 m^2 BRA forutsetter at det skal installeres og etableres vann- og avløp til hytta
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning
- Det skal ikke sprenges i fjellet
- Hytta skal ikke hindre allmennhetens ferdsel
- Alle vinduer og dører skal ha lemmer som dekker glassflater når hytten ikke er i bruk
- Det må ikke i framtiden oppføres gjerder, stengsler eller anlegg på tomten, som kan ha en privatiserende virkning
- Farge på hytta endres fra rød med hvite kanter til gråbrun uten markeringer
- Stedlig vegetasjon skal ikke skades under arbeidet
- De store trærne, bjørk og furu, jfr. bilde 280 s. 106 i [eksternt-vedlegg-nr1-hyttesoner.pdf](#) (ytrehvaler.no), inntil fjellet ved uthuset skal bevares
- 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.
- Materialhaug fra 1960-tallet for felles bryggeanlegg skal fjernes innen 01.10.23.
- Anlegg for provisorisk slipp med vinsj i forkant av hytta skal fjernes innen 31.12.23.
- Materialer og utstyr skal fraktes til og fra hytta så skånsomt som mulig. All motorisert ferdsel på land er forbudt, og må ved behov omsøkes.



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

Søknad til nasjonalparkstyret

For fullstendig søknad se vedlegg 1-3. Vi gjengir fra søknaden:

Det tas sikte på at eksisterende hytte oppgraderes trinnvis og slik at annekset rives og oppføres som et tilleggsareal til hytta. Tilleggsareal kan tillates dersom det etableres vann- og avløp til hytta, og at det i tillegg kan dokumenteres også andre fordeler i planene om endring.

Det oppnås fordeler ved at annekset flyttes fra frittliggende plassering godt unna hytta og som et tilbygg på hyttas bakside og godt skjermet fra sjøsiden. Det vedlegges reviderte tegninger der tilleggsarealet utover dagens bruksareal utgjør 10 m² ekstra areal, basert på at det skal installeres og etableres vann- og avløp til hytta. I tillegg mener man at det vil gjøres flere andre positive tiltak som gjør at man ber om å få inntil 3 m² ekstra for flere forhold som man mener er av betydelig fordel.

Følgende forhold ansees som særlig betydningsfulle:

- Farge på hytta endres fra rød med hvite kanter til farge gråbrun uten markeringer. Fargen skal tilpasses bakenforliggende fjell og vegetasjon.
- Provisorisk slipp i forkant av hytta (ligger på rullesteine for opptrekk av båt om vinteren). Her fjernes også anlegg med vinsj.
- Materialhaug som har ligget fra 1960-tallet som restmaterialer og vedlikeholdsmaterialer for felles bryggeanlegg nedenfor hytta.
- Flyttingen av godkjent oppført annekst på 1960- 70-tallet inn som tilbygg til hytta ansees som viktig. Samlet og konsentrert bebyggelse.
- Rekkverk løsning til venstre for hytta (sett fra sjøen) som i dag består av kraftige og brede bord. Rekkverket har også stor høyde. Nytt rekkverk endres til en mest mulig diskret løsning, med lav høyde og avkortet lengde.

Vi mener at flere av disse forholdene er av så stor betydning for det totale sluttresultat at det bør kunne tillates en så marginal arealøkning som her omsøkes (3 m² utover det som normalt godkjennes). Det bør også kommenteres at det er ekstra viktig av denne hytta som ligger i et viktig friområde og delvis eksponert, får en best mulig arrondering i landskapet, og tilsvarende blir minst mulig eksponert.

Liten eksponering prioriteres

Den moderate økningen i areal vil i praksis ikke være merkbar der tilbygget etableres bakover fra eksisterende hytte. Arealet vil utgjøre ubetydelig synlighet slik tilbygget er planlagt liggende lavt og delvis inn i terrenget og blant skjermende vegetasjon. Derimot vil det å fjerne anlegg for opptrekk av båt i front av hytta, og den relativt store haugen med materialer og presenning over, være av stor betydning sammen med det markante rekkverket som eksponeres i stor grad vest for hytta. Fordelene ved å få orden på disse uheldige tiltakene og i tillegg en helt ny fargesetting på hytta, vil gjøre at hytta i praksis vil tre betydelig tilbake i landskapet.

Fasadetegninger, plantegninger og situasjonskart - se vedlegg 2 og 3.

Tilknytning til vann- og avløp

Tiltakshaver ønsker på søknad om vann- og avløp håndteres i separat søknad, og mener at det er viktig å få på plass en komplett søknad med avklaring på selve hytta først. Det legges til grunn at det i vedtak om å gi rammetillatelse kan settes forutsetninger knyttet til krav om vann- og avløp, som skal omsøkes og avklares i ettertid, - når vedtak og rammetillatelse for



selve hytta er godkjent. Eventuelt kan det settes som forutsetning at disse avklaringer skal være på plass og avklart før det gis igangsettingstillatelse for hytta.

Lovgrunnlag

Ytre Hvaler nasjonalparkstyre er forvaltningsmyndighet for Ytre Hvaler nasjonalpark. Vi forvalter verneområdet etter en egen forskrift med bestemmelser som sier noe om formålet med vernet, og hvilke tiltak og aktiviteter som er tillatt, forbudt eller som krever tillatelse.

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.*

I henhold til verneforskriftens § 3 pkt. 1.1 er området vernet mot inngrep i landskapet og på sjøbunnen.

I henhold til verneforskriftens § 3 pkt. 1.2 er ikke bestemmelsene i pkt. 1.1 til hinder for: Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger som ikke fører til bruksendring. Vedlikehold skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasset landskapet. Vedlikehold omfatter ikke ombygging eller utvidelse.

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til ombygginger samt mindre utvidelser jf. § 3 pkt. 1.3 a). Fasadeendringer omfattes av denne bestemmelsen.

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk jf. § 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.

Vurdering av saken

Fylkesmannen i Østfold har i 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 regnes med 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 (BRA) som mindre utvidelse. 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.*

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. Forvaltningsmyndigheten kan sette vilkår til tillatelsen.

Etter § 8 i nml skal kunnskap om naturtypers utbredelse og effekt av påvirkning legges til grunn ved beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra egen kjennskap til området, forvaltningsplanen, databasene Artskart og Naturbase, og søknaden. Området fra Skjærhalden om Homlungen til Storesand er ikke et statlig sikret friluftslivsområde, men kartlagt som et viktig friluftslivsområde, hvor Kyststien går rett utenfor hytta (vedlegg 7). Området benyttes av mange til friluftsliv hele året. Det er viktig at endring av bebyggelsen ikke virker mer avvisende på turgåere. Området er godt kartlagt med hensyn på naturmangfold, og det er ikke registrert naturtyper eller sårbare arter i området som berøres av tiltaket.

Ved riving av anneks og oppføring av nytt tilbygg på hytten, 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 10 m². Dette er i strid med bestemmelsen § 3 pkt. 1.3 k) som sier at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til «*riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk*». Det omsøkte tiltaket er riving og nybygg, ikke kun tilbygg for våtrom. Som mindre utvidelse i forbindelse med tilbygg av våtrom regnes tilbygg inntil 5 m². Det er registret 64 fritidsbygninger i nasjonalparken, og i alt 185 bygninger. Det må i behandlingen av saken legges vekt på at verneformålet ikke skal svekkes ved en bit-for-bit-utbygging, ettersom mange mindre inngrep i sum kan få store konsekvenser for naturverdiene i nasjonalparken, jfr. prinsippet om samlet miljøbelastning i nml §10. I omsøkte tilfelle kan vi se at planlagte endringer med gitte vilkår, vil medføre noen fordeler for allmenheten og med hensyn til hyttas tilpasning til landskapet på stedet. Vi vurderer at den omsøkte utvidelsen likevel ikke kan overskride 7 m² BRA av hensyn til presedensvirkninger.

I skjøtselssonen rundt hytta, er det ikke tillatt med terrenginngrep som fjerning eller tilføring av masser, opparbeiding av ny plen og hage eller å plante fremmede arter jfr. § 3 pkt. 2.2e). Eksisterende hytte ligger eksponert mot sjøen i nedkant av en liten tomteparsell jfr. bilde 278 og 282 s. 106 i [eksternt-vedlegg-nr1-hyttesoner.pdf \(ytrehvaler.no\)](#). Bak hytta er et åpent areal opp til uthuset og steingjerdet, som er i ferd med å gro igjen, jfr. bilde 283. Dette arealet er omgitt og skjult av terreng og vegetasjon mot vest, nord og øst. De store trærne, bjørk og furu, jfr. bilde 280, inntil fjellet ved uthuset skal bevares, og er derfor utenfor sonen for skjøtsel av vegetasjon. Området innenfor sonen kan gjerne holdes åpent.

Forvaltningsmyndigheten har tilstrekkelig kunnskap til å fatte en beslutning jf. nml § 8. Vi vurderer at det er en god løsning å flytte anneksets areal fram som tilbygg til hytta, og at arealet og det private utearealet konsentreres rundt hytta. På denne måten trekke hyttas privatiserende sone unna turstien som går utover mot friområdene nord for eiendommen.

Etter vår vurdering vil omsøkt materialbruk og bygningsmessige endringer være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og godt tilpasset omkringliggende miljø. Vi kan ikke se at planlagte endringer vil medføre større ulemper for friluftslivet eller naturverdiene. Endring av fasadene vil etter vår vurdering ikke påvirke landskapsbildet og verneverdiene



negativt, men kan medføre at hytta blir mer avdempet, da den får materialer med en naturlig gråfarge på alle eksponerte overflater, og vil gå mer i ett med svabergene på stedet. Tiltaket vil derfor ikke bidra til at den samlede belastningen blir for stor (nml § 10).

Generelt er forvaltningsmyndigheten skeptisk til større vindusflater, da dette kan medføre at hytta blir mer fremtredende i landskapsbildet. Mer glass kan også gi økt eksponering og virke privatiserende. Dette kan begrunnes med økt solrefleksjon samt lysforurensning (utslipp av innelys om natten). For å begrense ulempene med større vinduer kan det stilles vilkår om at alle vinduer og dører får lemmer som dekker glassflater når hytten ikke er i bruk.

Kostnadene for å hindre eller begrense eventuelle skader dekkes av tiltakshaver (jf. § 11), ved at det stilles vilkår om at arbeidet skal skje så skånsomt som mulig. Tiltaket vil ikke bidra til at den samlede påvirkning av økosystemet blir for stor forutsatt at vilkårene følges. Miljøvennlige teknikker og metoder skal benyttes ved ombygging av hytten jf. § 12. 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 krever 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. Klagen må inneholde opplysninger om hvilket vedtak som påklages, årsaken til klagen, hvilke endringer som ønskes og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Partene i saken har adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Den som klager kan be om at iverksettelsen av vedtaket utsettes.

Med hilsen

Monika Olsen
nasjonalparkforvalter

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Sak 20211492 Homlungfjellet 50, Gnr 3, Bnr 154 - TILLEGGSINFORFMASJON 4 - Endring av tegninger - redusert areal
- 2 Sak 20211492 Homlungfjellet 50, Gnr 3, Bnr 154 - REVIDERTE SITUASJONSKART - redusert areal
- 3 Sak 20211492 Homlungfjellet 50, Gnr 3, Bnr 154 - REVIDERTE TEGNINGER - redusert areal
- 4 Søknad - Ytre Hvaler nasjonalpark - Hytte Homlungfjellet 50 - gbnr 3/154
- 5 Homlungen - Situasjonsplan - tomteareal



- 6 2252-1 Homlungfjellet 50 - Søknad om rammetillatelse 31.05.21
- 7 kart natur og friluftsliv hytte Homlungen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN AVD	Postboks	1502	MOSS
MOSS	325		
HVALER KOMMUNE AREAL OG BYGGESAK	Storveien 32	1680	SKJÆRHALDEN

Vedlegg F - 5

Hvaler kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
1680 Skjærhalden

postmottak@hvaler.kommune.no

Att: Sarah Linn Krohn sakro@hvaler.kommune.no

Kopi: Hvaler Nasjonalpark
Nasjonalparkforvalter Monika Olsen
fmosmoo@statsforvalteren.no

2259Homlungen.ti2301b

Fredrikstad 31.03.23

Sak 2021/1492

TILLEGGSINFORMASJON 4

Søknad om tillatelse til tiltak - Rammetillatelse

- **RIVING AV ANNEKS OG UTVIDELSE AV TIDLIGERE LITEN HYTTE - ØNSKE OM JUSTERING AV TOMTEGRENSER**

Homlungfjellet 50, GNR 3, Bnr 154 Kirkøy, Hvaler
Tiltakshaver: Kristin Høili og Kjetil Fosser, Karjolveien 7, 1615 Fredrikstad

Det vises til nytt konstruktivt møte i Hvaler kommunen mandag 27.03.2023.

Hensikten med møtet var å gjøre en siste avklaring i forhold til hvilke rammer som kan aksepteres slik at man får en endelig avslutning av byggesaken.

I møtet ble det drøftet 2 alternative løsninger i byggesaken:

1. Riving og oppføring av komplett ny hytte med saltak og tilsvarende form på hytta. Hensikten med saltak vil være å oppnå noe mer volum som kan gi noe økt plass for overnatting på mulig hemsareal.
2. Videreføre dagens planer om en trinnvis oppgradering og å flytte anneksets areal inn i et tilbygg til hytta. Tilbygget er signalisert med samlet økt areal på opp til 10 m² (5 – 7 m²). Et tillegg på 5 – 7 m² er benyttet og akseptert i flere andre byggesaker. Tiltakshaver og søker har vist et tillegg på 10 m² og håper at det kan

få aksept i en situasjon der det er spesielle grunner for å kunne tillate et slikt mindre tillegg på bruksareal.

Antatt beste løsning

I møtet framkom at det ble sett som positivt at man velger alternativ 2, der det tas sikte på at eksisterende hytte oppgraderes trinnvis og slik at annekset rives og oppføres som et tilleggsareal til hytta.

Tilleggsareal kan tillates dersom det etableres vann- og avløpt til hytta, og at det i tillegg kan dokumentere også andre fordeler i planene om endring.

Det oppnås fordeler ved at annekset flyttes fra frittliggende plassering godt unna hytta og som et tilbygg på hyttas bakside og godt skjermet fra sjøsiden.

Det vedlegges reviderte tegninger der tilleggsarealet utover dagens bruksareal utgjør 10 m² ekstra areal basert på at det skal installeres og etableres vann- og avløp til hytta. I tillegg mener man at det vil gjøres flere andre positive tiltak som gjør at man ber om å få inntil 3 m² ekstra for flere forhold som man mener er av betydelig fordel.

Følgende forhold ansees som særlig betydningsfulle:

- Farge på hytta endres fra rød med hvite kanter til farge gråbrun uten markeringer. Fargen skal tilpasses bakenforliggende fjell og vegetasjon.
- Provisorisk slipp i forkant av hytta (ligger på rullesteine for opptrekk av båt om vinteren). Her fjernes også anlegg med vinsj.
- Materialhaug som har ligget fra 1960-tallet som restmaterialer og vedlikeholds materialer for felles bryggeanlegg nedenfor hytta.
- Flyttingen av godkjent oppført anneks på 1960 – 70-tallet inn som tilbygg til hytta ansees som viktig. Samlet og konsentrert bebyggelse.
- Rekkverk løsning til venstre for hytta (sett fra sjøen) som i dag består av kraftige og brede bord. Rekkverket har også stor høyde. Nytt rekkverk endres til en mest mulig diskret løsning, med lav høyde og avkortet lengde.

Vi mener at flere av disse forholdene er av så stor betydning for det totale sluttresultat at det bør kunne tillates en så marginal arealøkning som her omsøkes (3 m² utover det som normalt godkjennes).

Det bør også kommenteres at det er ekstra viktig av denne hytta som ligger i et viktig friområde og delvis eksponert får en best mulig arrondering i landskapet, og tilsvarende blir minst mulig eksponert.

Liten eksponering prioriteres

Den moderate økningen i areal vil i praksis ikke være merkbar der tilbygget etableres bakover fra eksisterende hytte. Arealet vil utgjøre ubetydelig synlighet slik tilbygget er planlagt liggende lavt og delvis inn i terrenget og blant skjermende vegetasjon.

Derimot vil det å fjerne anlegg for opptrekk av båt i front av hytta, og den relativt store haugen med materialer og presenning over, være av stor betydning sammen med det markante rekkverket som eksponeres i stor grad vest for hytta.

Fordelene ved å få orden på disse uheldige tiltakene og i tillegg en helt ny fargesetting på hytta, vil gjøre at hytta i praksis vil tre betydelig tilbake i landskapet.

Fordelene vil være vesentlig og det antas at man i Hvaler kommune også ser det tilsvarende.

Å få denne hytta og beliggenheten ut av eksponering vil være et svært positivt tiltak i arbeidene med å tilbakeføre området til mest mulig uberørt landskap uten eksponert fritidsbebyggelse.

Hensyn til Nasjonalparken

Det antas også at det er til stor fordel for arbeidene knyttet til Nasjonalparkens oppgave at hytta endres slik at eksponeringen blir minst mulig, og at hytta i størst mulig grad glir usynlig inn i landskapet.

Sett på denne bakgrunn er det å håpe at også Nasjonalparkens styre og administrasjon kan se det som en fordel om eksponeringen dempes og at det bland annet av denne grunn kan tillates noe økt areal slik det er beskrevet foran.

Tilknytning av offentlig vann- og avløp

Det er i den opprinnelige søknaden forutsatt at det skal etableres vann- og avløp. Tiltakshaver ønsker at denne søknad om vann- og avløp håndteres i separat søknad, da det vil medføre omfattende krav til dokumentasjon på ulike felt i forbindelse med en slik søknadsprosedyre.

Vi mener at det er viktig å få på plass en komplett søknad med tilhørende avklaring for selve hytta først. Deretter kan man starte det relativt omfattende arbeid med dokumentasjon og planlegging for framføring av vann- og avløp fra det felles offentlige nettet og fram til privat tomt.

I den forbindelse kommer vurdering av ulike alternative traseer og krav til eventuell dokumentasjon av bunnforhold og valg av løsning ved ned spyling av rør i sjøbunnen.

Alternative løsninger kan være å gå over land for å unngå uheldige løsninger.

Det legges til grunn at det i vedtak om å gi rammetillatelse kan settes forutsetninger knyttet til krav om vann- og avløp som skal omsøkes og avklares i ettertid, - når vedtak og rammetillatelse for selve hytta er godkjent.

Eventuelt kan det settes som forutsetning at disse avklaringer skal være på plass og avklart før det gis igangsettingstillatelse for hytta.

Endring av tegninger – redusert areal

Det vedlegges reviderte tegninger der de omtalte korrigeringer er utført. Her er arealer redusert for å komme ned i et areal som ligger innenfor det som forstås som maksimalt kan aksepteres.

Tiltakshaver mener at det er gitt signal om at det kan tillates inntil 5 – 7 m² økt bruksareal slik det er gitt godkjenning til på en del andre byggesøknader.

Økningen utover det som ofte kan godkjennes (3 m²) håper vi kan aksepteres med bakgrunn i de gode grunner vi mener er lagt inn i byggesaken og beskrevet over.

Med en slik endring i tegninger og også forutsetning om å fjerne andre uheldige elementer og endret fargesetting, - håper vi at man finner enighet om avvik fra aksepterte rammer som beskrevet.

Totalt sett mener vi prosessen og prosjektet, etter omfattende vurderinger og god

rådgivning fra Hvaler kommunes byggesaksavdeling, har kommet fram til en fornuftig konklusjon.

(Dersom man likevel ikke finner å kunne akseptere det moderate avviket i areal ber vi om at det gjøres vedtak med eventuelle forutsetninger, slik at tegninger kan justeres i etterkant).

Hyttas lengde bakover er også redusert slik at den holdes innenfor 12 m i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Bredden mot sjøen utgjør 5,0 m som tidligere. Tilbygget bakover ligger godt tilbaketrukket og bak vegetasjon og utgjør 2,75 m i økt bredde.

Allmenn ferdsel i området - forbedringer

Det er også tidligere orientert om at løsningen med å flytte anneksets areal fram som tilbygg til hytta, og at alt arealet og det private utearealet konsentreres rundt hytta. På denne måten trekkes hyttas sfære unna turstien som går utover mot friområdene nord for denne eiendommen.

Det legges fortsatt til grunn at deler av tiltakshavers eiendoms areal i dette området tilbakeføres grunneier (Opplysningsvesenets fond) og delvis byttes med nødvendig tilleggsareal mot øst.

Det vedlegges også revidert situasjonskart der disse arealer framgår.

Flate tak – dempet utforming og arkitektur

Det legges vekt på at hytta gis enkel utforming og mørk fargesetting som gjør at hytta blir lite synlig.

Ny kledning og fargesetting vil gjøre at hytta skal gli inn i landskapet på en helt annen måte enn slik hytta framstår i dag.

En tilpasset og diskret rekkverksløsning med lav høyde antas også å bidra positivt for å gi stedet en annen karakter i framtiden.

Andre forhold - oppsummering

Vi mener at de endringer som er gjort i prosjektet bør være til fordel både for tiltakshaver og for omgivelsene, slik at prosjektet kan framstå som et godt eksempel på samspill som ivaretar begge sider i byggesaken.

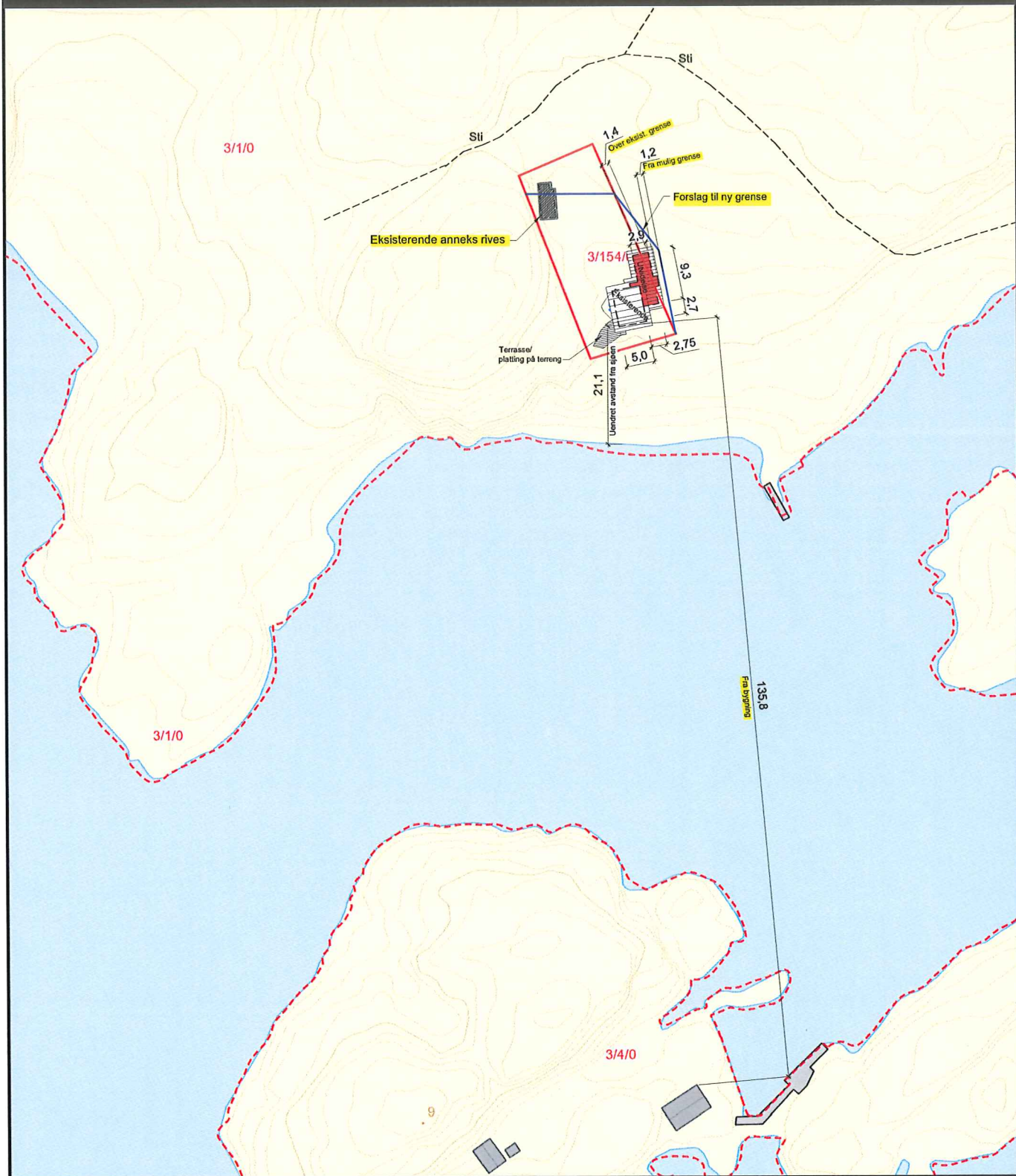
Det ligger, slik vi ser det, klare fordeler ved prosjektet både med tanke på samling av bygningsmassen, reduksjon av tomteareal, installering av vann- og avløp, samt endring av fasader med fargesetting som terrenget og landskapet omkring.

Ved fortsatte uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med hilsen



Bjar Arkitekter
Per Bjar
Søker



Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

Tomteareal: 542 m²

Målestokk: 1: 1000

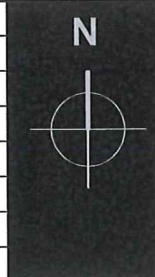
Prosjektert bebyggelse: 

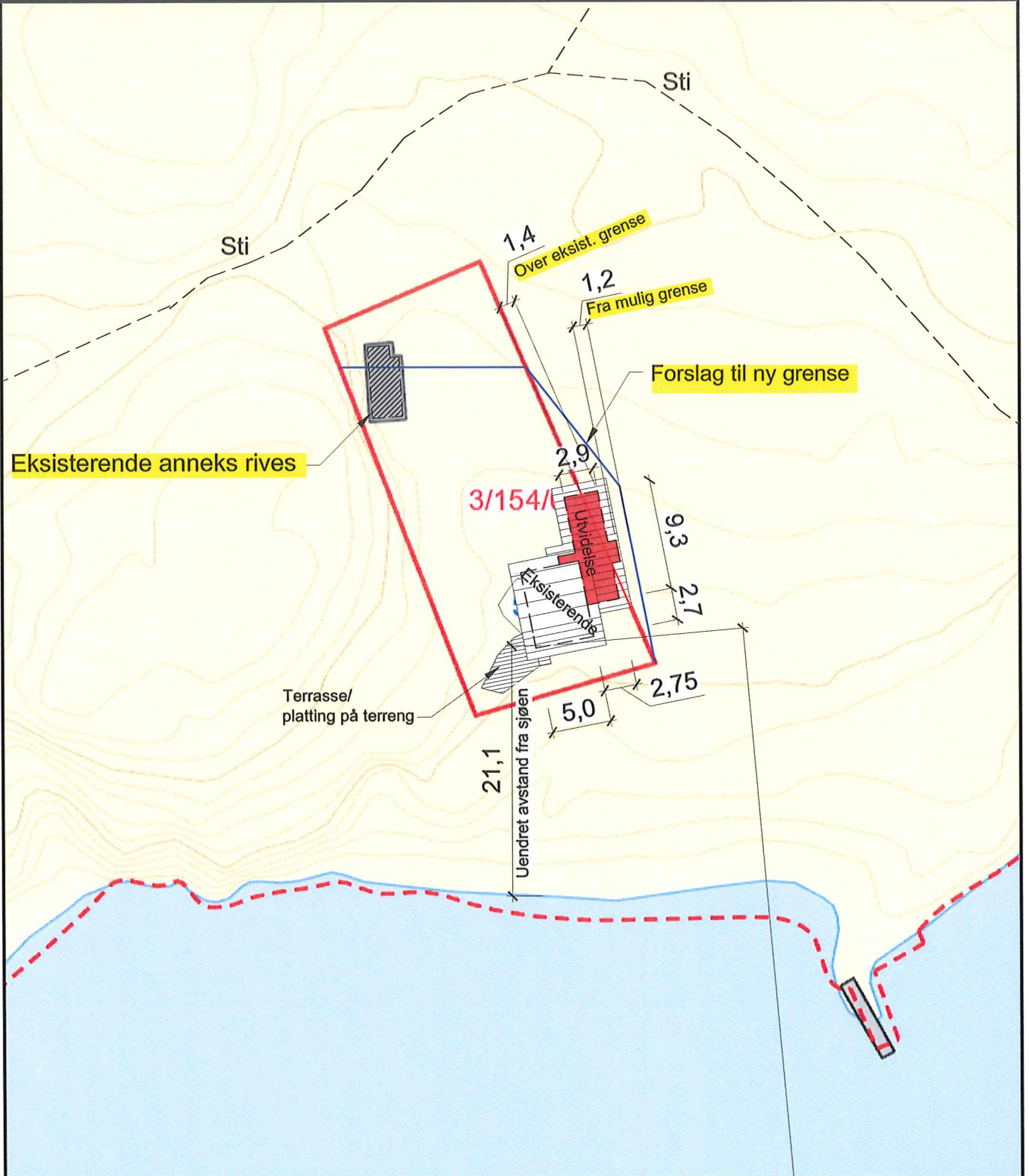
Rev. 22.03.22 Signatur: Henrik Evensen

Rev. 31.03.23 Signatur: Henrik Evensen

BJAR ARKITEKTER as
 BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
 post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

2252-1





Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

Tomteareal: 542 m²

Målestokk: 1: 500

Prosjektert bebyggelse:

Rev. 22.03.22 Signatur: Henrik Evensen

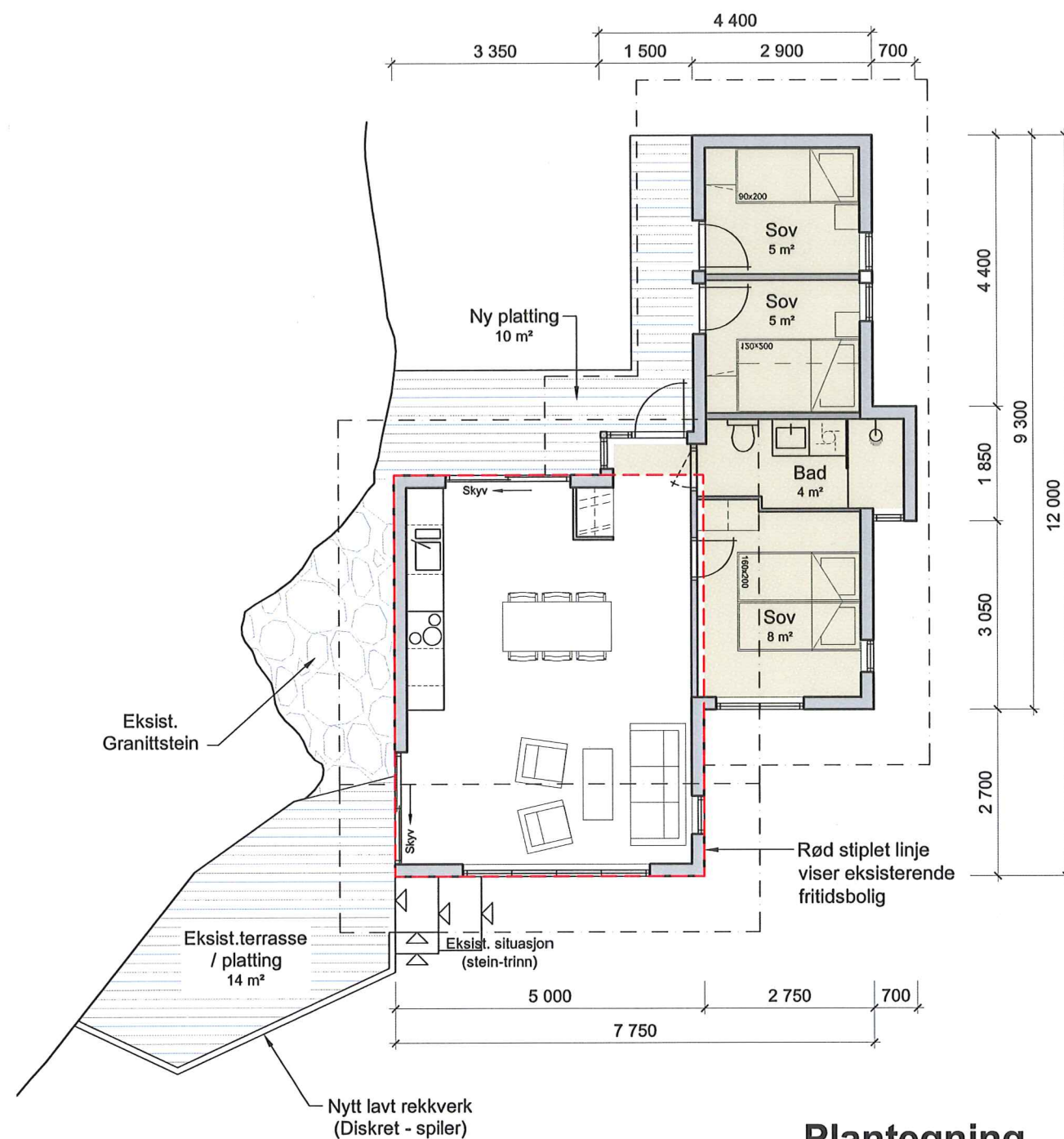
Rev. 31.03.23 Signatur: Henrik Evensen

BJAR ARKITEKTER as
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

2252-1



VEDLEGG E-1



Plantegning

Arealer

Eksist.situasjon

Fritidsbolig = 29,1 m² BRA
 Anneks = 13,2 m² BRA (RIVES)

Sum bruksareal = 42 m² BRA

Ny situasjon

Økt areal / nytt bad = 10 m² BRA

Sum = 52 m² BRA

31.03.23	
10.10.22	
22.03.22 -1,0m lengde	
31.05.21	
DATO	TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING - PLANTEGNING

MÅLESTOKK: 1:100

FRTIDSBOLIG HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHOLDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

Festenr:

**KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSER**

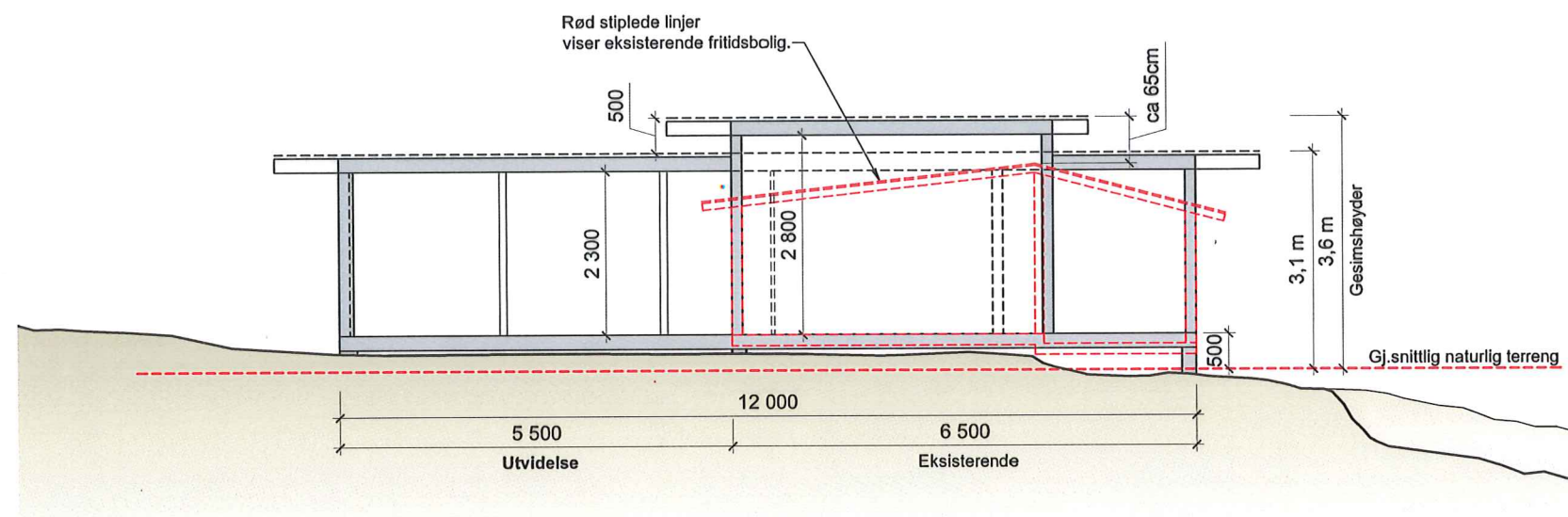
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1 01

BJAR ARKITEKTER AS
 BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
 post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

VEDLEGG E-2



Skjematisk snitt

31.03.23		
10.10.22		
22.03.22 -1,0m lengde		
31.05.21		
DATO	TEGN.	KONTR.

BYGGEMELDING
- SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG
HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHALDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

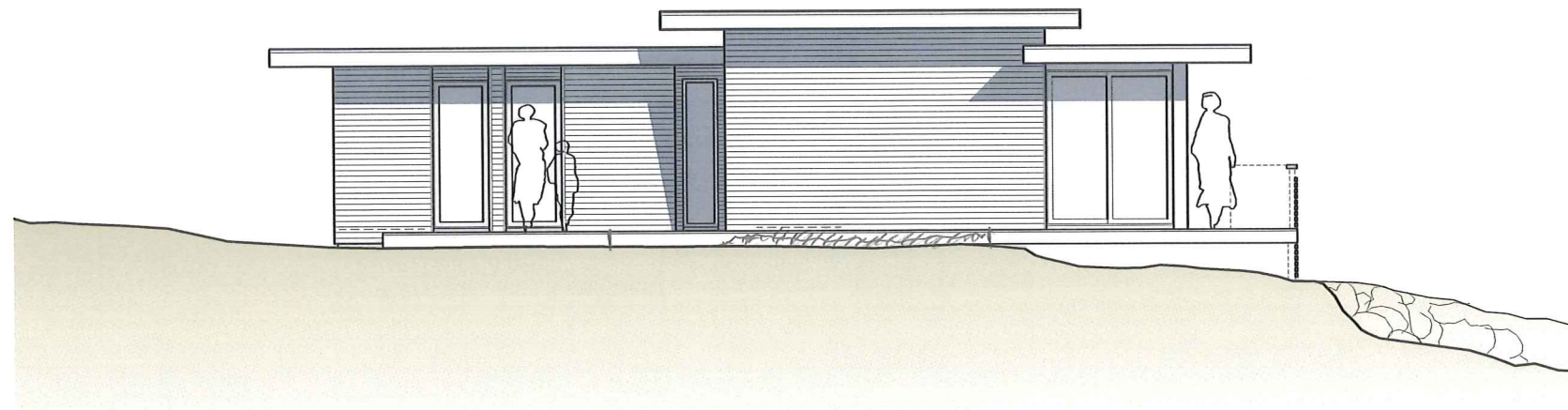
Festenr:

KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSER
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1 **02**

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61



Fasade mot vest



Fasade mot nord

VEDLEGG E-3

31.03.23		
10.10.22		
22.03.22	-1,0m lengde	
31.05.21		
DATO	TEGN.	KONTR.

BYGGEMELDING
- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG
HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHOLDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

Festenr:

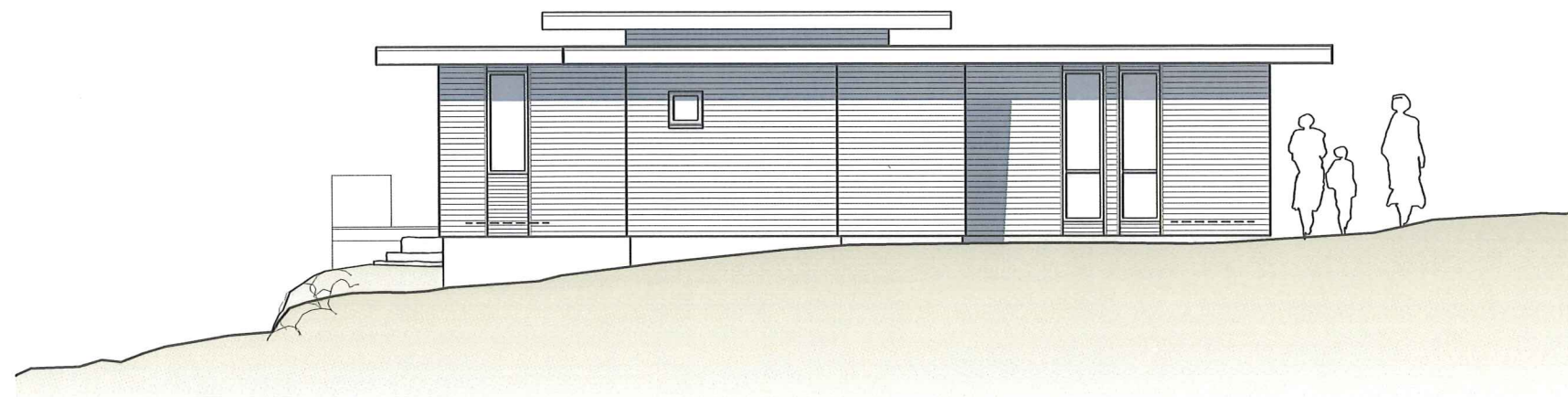
KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSE
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. **TEGN.NR.**

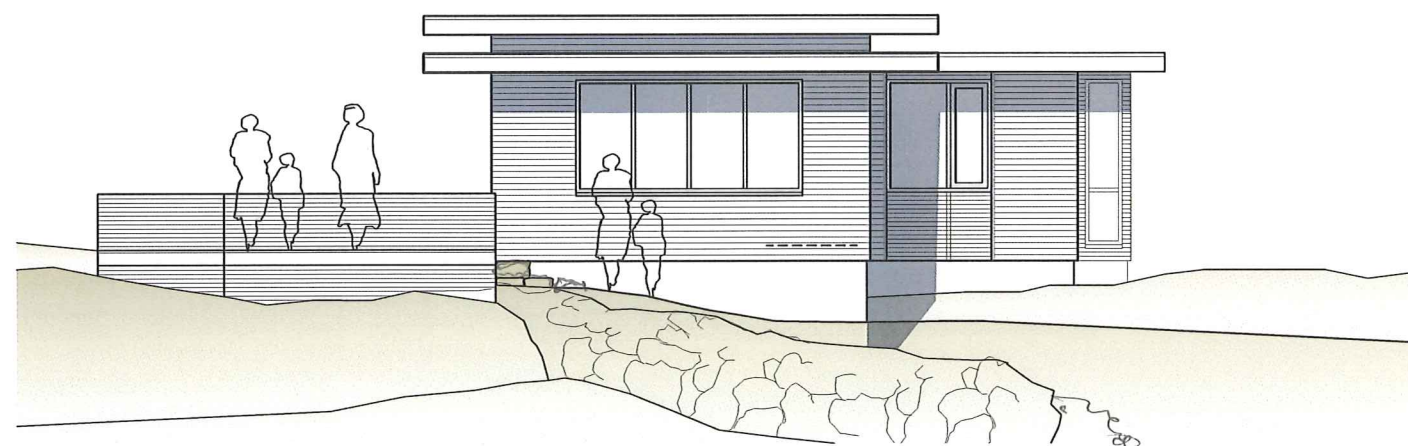
2252-1 **03**

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

VEDLEGG E-4



Fasade mot øst



Fasade mot sør

31.03.23		
10.10.22		
22.03.22 -1,0m lengde		
31.05.21		
DATO	TEGN.	KONTR.

BYGGEMELDING
- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG
HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHALDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

Festenr:

KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSER

KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1 **04**

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

From: Bjar Arkitekter[post@bjararkitekter.no]

Sent: 10.06.2022 14:21:33

To: Olsen, Monika[fmosmoo@statsforvalteren.no]

Subject: Hytte Homlungfjellet 50 , gnr 3, bnr154 -
Hei Monica Olsen

Det vises til telefonsamtale i går der det ble orientert om at vi har søkt Hvaler kommune om tillatelse til tilbygg på baksiden av den røde hytta som ligger nær sjøen i Homlungundet. Hytta har ligget er der fra tidlig ca 1950-tallet og har vært stort sett uten endringer.

Vi har søkt Hvaler kommune i juni 2021 om å rive dagens anneks / uthus og at dette oppføres som tilbygg i bakkant av hytta, men også litt forskjøvet for noe mer utsyn mot sundet. Samtidig har vi gjort et sprang i fasaden mot sjøen slik fronte i dag bare utgjør 4,0 m mot sjøen og tilbaketrukket ingangsparti på 1,0 m (mot sør). Tilbygg av soverommet er trukket tilbake mer enn 3 meter bakover i forhold til frontens fasade mot vannet.

I dette området er det en del løvvegetasjon som det skal legges stor vekt på å beholde som skjerming mot stien som går litt lenger nord (for de som kommer fra vannkanten).

I tillegg til å beholde dagens arealer som utgjør 42 m2 (BRA), samt etablering av offentlig vann- og avløp med bad på 4,5 m2 BRA er det gjort en mindre økning av bruksarealet slik at beregnet bruksareal (innvendig og utvendig) på 60 m2 BRA.

Vi mener det er en rekke positive momenter i prosjektet, og i hovedsak knyttet til materialbruk og fargesetting. Hytta skal oppføres med ubehandlede materialer eller mørkt går beis for minst mulig synlighet i landskapet og mørke farger på vinduer og detaljer. I tillegg skal hytta oppgraderes trinnvis etter at tilbygg er etablert. Hytta får lav høyde slik det framgår av tegninger.

For å få til en slik løsning er det lagt til grunn at tomta reduseres med 96 m2 i område mot stien som går utover mot fjellet mot Lauersvelget og videre over mot Storesand og Sjursholmen (en viktig sti slik vi ser det). Tomta foreslås utvidet med ca 32 m2 mot øst slik at planlagt tilbygg i sin helhet kommet litt innenfor nye tomtegrenser.

Opplysningsvesenets Fond er orientert om mulig søknad om endring av tomtejusteringer og har samtykket i at de er positive til å bidra til å løse situasjonen slik at forholdene blir best mulig for framtiden.

Vi mener det er positivt at man justerer opprinnelige grenser slik at man oppnår best mulige forhold for framtiden i et så viktig friluftsområdet som her rundt Homlungundet.

Det er diskutert om det kan tillates at hytta utvides til 60 m2. Vi mener at denne hytta gis så mange fordeler at det bør kunne aksepteres en slik løsning.

Dersom Nasjonalparkstyret skulle være negativ til utvidelsen av bruksareal ville det være fint om det kan gis en aksept og eventuelt med noen forbehold slik at saken kan sluttbehandles av kommunen innenfor de rammer som gis av Nasjonalparkstyret ?

Det vedlegges kopi av opprinnelig søknad om tiltak – Rammetillatelse (**3. vedlegg**). I tillegg vedlegges reviderte tegninger med redusert lengde bakover (ikke like fint arkitektonisk, men kortere lengde bakover (**vedlegg 2**). **Vedlegg 1** – Situasjonsskart viser 2 tegninger som blant annet viser beregnede arealer på tomtereduksjon og tillegg.

Ved uklarheter er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Bjar Arkitekter

Per Bjar

Søker

90 51 50 80

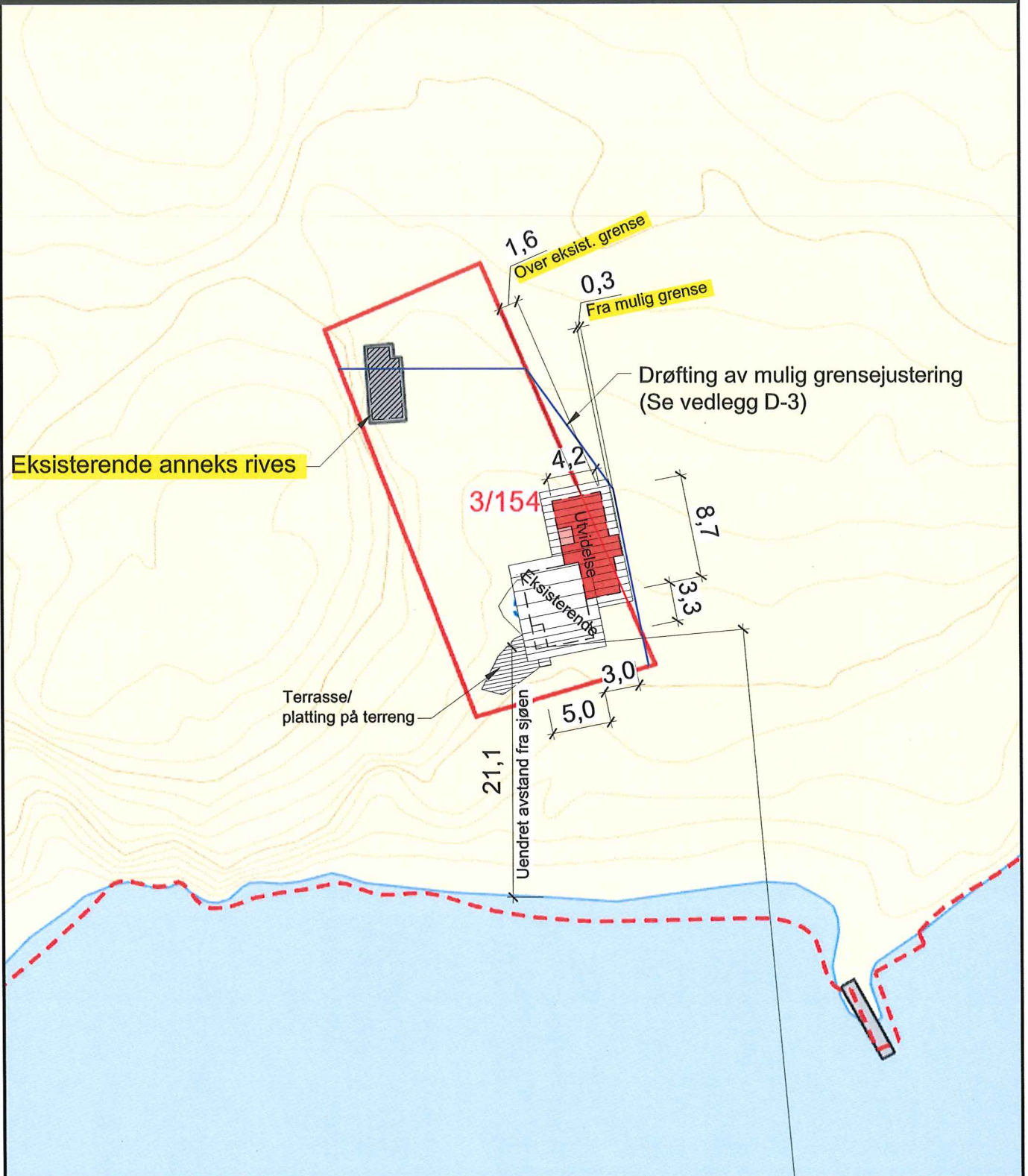
Da har vi rettet en del på tegninger og dere ser kritisk på dette slik at vi kan ta det videre.

Tanken er at vi forsøker få det ut i morgen. Vi må skrive noe i tillegg osv...

Tenk på det med areal på tomte. Redusert med ganske mye (62 m² ?). Vi bør kanskje ta en prat på telefon rundt dette.

Bjar Arkitekter

Per




Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

Tomteareal: 542 m²

Målestokk: 1: 500

Prosjektert bebyggelse: 

Dato: 31.05.21 Signatur: Henrik Evensen

Rev. 22.03.22 Signatur: Henrik Evensen

BJAR ARKITEKTER as
 BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
 post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

2252-1

N



Søknad om tillatelse til tiltak

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

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK

1

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder		
Eiendom/ byggested	Gnr. 3 Bnr. 154 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune HVALER KOMMUNE	
	Adresse HOMLUNGFJELLET 50 Postnr. 1680 Poststed SKJÆRHALDEN	
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet: Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2) 161	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input checked="" type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrengingrep	
	Endring av bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input checked="" type="checkbox"/> Fasade
		<input checked="" type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	<input checked="" type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.
Annet:	Beskriv	
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.		

Vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
BJAR ARKITEKTER AS	880 413 732	KRISTIN HØILI OG KJETIL OLAV FOSSER	
Adresse		Adresse	
VERKSTEDVEIEN 4		KARJOLVEIEN 7	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
1671	KRÅKERØY	1615	FREDRIKSTAD
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
PER BJAR	69 34 34 60	905 15 080	
E-post	E-post		Telefon (dagtid)
post@bjararkitekter.no	kjetil.olav.fosser@multiconsult.no		
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
31.05.2021		31.05.2021	
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
BJAR ARKITEKTER V/ PER BJAR		BJAR ARKITEKTER V/ PER BJAR (FULLMAKT)	

Fakturaadresse	
Navn	
KJETIL OLAV FOSSER	
Adresse	
KARJOLVEIEN 7	
Postnr.	Poststed
1615	FREDRIKSTAD
Eventuelt organisasjonsnummer	

Bygningstypetekoder**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

<p>Enebolig</p> <p>111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus</p> <p>Tomannsbolig</p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</p> <p>131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere</p>	<p>Store boligbygg</p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p>Bygning for bofellesskap</p> <p>151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*</p>	<p>Fritidsbolig</p> <p>161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig</p> <p>Koie, seterhus og lignende</p> <p>171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle</p> <p>Garasje og uthus til bolig</p> <p>181 Garasje, uthus, annekst til bolig 182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig</p> <p>Annen boligbygning</p> <p>193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)</p>
---	--	---

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

<p>INDUSTRI OG LAGER</p> <p>Industribygning</p> <p>211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseslegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning *</p> <p>Energiforsyningsbygning</p> <p>221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning *</p> <p>Lagerbygning</p> <p>231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *</p> <p>Fiskeri- og landbruksbygning</p> <p>241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Nauts/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *</p> <p>KONTOR OG FORRETNING</p> <p>Kontorbygning</p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning *</p> <p>Forretningsbygning</p> <p>321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning</p> <p>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</p> <p>Ekspedisjonsbygning, terminal</p> <p>411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrollårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *</p> <p>Telekommunikasjonsbygning</p> <p>429 Telekommunikasjonsbygning</p>	<p>Garasje- og hangarbygning</p> <p>431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning *</p> <p>Veg- og trafikktilsynsbygning</p> <p>441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *</p> <p>HOTELL OG RESTAURANT</p> <p>Hotellbygning</p> <p>511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning *</p> <p>Bygning for overnatting</p> <p>521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/uteiehytte 529 Annen bygning for overnatting *</p> <p>Restaurantbygning</p> <p>531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *</p> <p>KULTUR OG UNDERVISNING</p> <p>Skolebygning</p> <p>611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning *</p> <p>Universitets-, høyskole og forskningsbygning</p> <p>621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning *</p> <p>Museums- og biblioteksbygning</p> <p>641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *</p>	<p>Idrettsbygning</p> <p>651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *</p> <p>Kulturhus</p> <p>661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grøndehus 663 Diskotek 669 Annet kulturhus *</p> <p>Bygning for religiøse aktiviteter</p> <p>671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *</p> <p>HELSE</p> <p>Sykehus</p> <p>719 Sykehus *</p> <p>Sykehjem</p> <p>721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annet sykehjem *</p> <p>Primærhelsebygning</p> <p>731 Klinikk, legekontor/senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *</p> <p>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</p> <p>Fengselsbygning</p> <p>819 Fengselsbygning *</p> <p>Beredskapsbygning</p> <p>821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett</p>
---	---	--

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

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
	3	154					HVALER KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	HOMLUNGFJELLET 50				1680	SKJÆRHALDEN	
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 checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven		B-1	
Pbl § 31-2	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 2019-2031						
Planstatus mv.	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	5200 - LNFR - Spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, H550 - Hensyn landskap, H570 - Hensyn kulturmiljø, H720 - Båndleggingssone						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	70 m ²			
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²	m ²	m ²	m ²		
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²	- m ²	- m ²	-		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m ²		
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 0 m ²		= 0 m ²		= 0 m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	70 m ²	0 m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	47,4 m ²	m ²	m ²	42,3 m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives ANNEKS	- 14,9 m ²	- m ²	- m ²	- 13,2 m ²	- m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ 38,3 m ²	+ m ²	+ m ²	+ 34,3 m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	k. Areal byggesak	= 70,8 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 63,4 m ²	= 0 m ²	
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	0 m ²	%	63,4 m ²			
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- 7,7 m ²	- 6,8 m ²			
	j. Parkeringsareal på terreng		- m ²	- m ²			
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 63,1 m ²	= 57 m ²	= 0 m ²		
	Antall etasjer 1	Antall bruksenheter bolig 1	Boliger 63 m ²	Boliger 57 m ²	Boliger m ²		
	Antall bruksenheter annet	Annet m ²	Annet m ²	Annet m ²			
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						
						Vedlegg nr. D -	
						Vedlegg nr. D -	
						Vedlegg nr. 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, trygdeordninger 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: F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) 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: S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) 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 type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input checked="" 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 type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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 –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger 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

Vedlegg B - 1

Hvaler kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
1680 Skjærhalden

2259Homlungen.di2101

Fredrikstad 19.05.21

SØKNAD OM DISPENSASJON

Søknad om tillatelse til tiltak - Rammetillatelse

- **RIVING AV ANNEKS OG UTVIDELSE AV TIDLIGERE LITEN HYTTE - ØNSKE OM JUSTERING AV TOMTEGRENSER**

Hvileberget, GNR 3, Bnr 154 Kirkøy, Hvaler

Tiltakshaver: Kristin Høili og Kjetil Fosser, Karjolveien 7, 1615 Fredrikstad

Byggesaken gjelder søknad om riving av anneks og at dette arealet som rives tillegges hytta som tilleggsareal.

I tillegg søkes om en mindre utvidelse slik at samlet areal for hytta blir 63 m2 BRA.

Begrunnet søknad om dispensasjon gjøres i dette notat i saken.

Det vises også til redegjørelse for prosjektet, Vedlegg F 1.

Vi anser derfor at de forhold som kreves i forhold til "hensynssone *landskap*" og "*hensynssone kulturmiljø*" ivaretas i prosjektet.

Tilsvarende mener vi at den båndlagte sonen etter naturmangfoldsloven ivaretas.

Behov for søknad om dispensasjon

For å tillate at deler av eksisterende fritidsbolig kan rives og gjenoppføres må det søkes dispensasjon fra flere forhold:

1. Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 "*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*".

Kommuneplanens § 2.3 – Byggeforbud i 100-meterbeltet (jfr PBL § 1-8).
Retningslinjer for dispensasjonspraksis (arealgrensener, gesimshøyder og fasadelengder).

2. Kommuneplanens § 3.6 – Sone båndlagt etter naturmangfoldsloven (jf. PBL § 11-8d)
3. Kommuneplanens § 4.1 – Plankrav (jf. PBL § 11-9)

Det forutsettes at byggesaken behandles i tråd med retningslinjer for dispensasjonspraksis (PBL § 11-9 nr 5).

Prinsippet om at deler av fritidsboligen (annekset) søkes revet og gjenoppført gjør at det må det også må søkes dispensasjon fra disse forholdene også:

4. Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 *"Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag"*.
5. Søknad om dispensasjon fra bygging i LNF-område. (kommuneplanens 13.11 a *"Riving og gjenoppføring er ikke tillatt"*).
6. Eventuell søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt 13.33 e *"10 m fasadelengde i eksponert retning"*

Plan og bygningsloven (PBL § 19-1) gir mulighet for å søke dispensasjon: *"Dispensasjon fra byggeforbudet kan vurderes dersom blant annet fordelene er klart større enn ulempene"*.

Søknad om dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra det generelle forbudet mot bygging i 100-metersbeltet mot sjøen, - riving og ny oppføring av delvis ny hytte.

I dette området mot sjøen ligger kun denne ene fritidsboligen, og som nevnt i redegjørelsen ligger hytta delvis eksponert og synlig fra Homlungundet.

Det må også søkes om dispensasjon for søknad om å legge vann- og avløpsledning fra ledning framført til Homlungen fyr, som vist på situasjonskart.

Her planlegges utlegging og delvis nedgraving av vann- og avløpsledninger fra sjøledning til fyret og fram til denne fritidsboligen.

Dispensasjon for slik sjøledning antas vurdert og omsøkt av rørleggerfirma, og i separat søknad.

Særlige grunner for å kunne gi dispensasjon

Dispensasjon søkes med bakgrunn i at prosjektet ivaretar det samlede settet av retningslinjer og rammer som kommuneplanen setter som forutsetning.

Søknad om dispensasjon gjøres med bakgrunn i følgende begrunnelse:

1. Planer for delvis riving og ombygging av hytta er basert på et eksisterende annekset som er i svært dårlig teknisk standard. Man mener det er hensiktsmessig at annekset rives og tillegges hytta slik at eiendommen får ett samlet bygningsvolum.
2. Ny fritidsbolig utformes slik at hytte og tilbygg får en form som gir godt ly mot vær og vind og samtidig kan bidra til et skjermet uterom som avgrenser den private sonen i forhold til allmenhetens bruk av nærområdet.
3. Ny fritidsbolig utformes også slik at materialbruk og arkitektur bidrar til at bygningen skal gli inn i terrenget og gjøres minst mulig synlig fra sjøsiden, -

og i forhold til omgivelser. Det skal benyttes naturmaterialer som i løpet av kort tid skal få samme farge som omgivelsene.

4. Prosjektet samler bebyggelsen i ett volum for å oppnå lun og tilbaketrukket bruk av uterommene. Ulike volumer og høyder bryter ned skalaen (småskalaprojekt). Fargesetting og materialbruk gjøres for best mulig tilpasning til omgivelser.
5. Fasade mot sjøen er moderat og med begrenset størrelse på vindusflater og fasadelengde (4,0 m (+ 1,0 m) mot sjøen).
6. Prosjektet ivaretar de generelle retningslinjer som legges til grunn for å ivareta hensynssone landskap og kulturmiljø slik det framgår av begrunnelse i redegjørelsen for prosjektet. (Avdempede farger og oppdeling i trappede volumer som gir større grad av småskalapreg legges til grunn for prosjektet).

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelse ber vi på vegne av tiltakshaver om at det kan gis dispensasjon i byggesaken. Vi mener at hytta vil framstå i tråd med intensjonene i kommuneplanen. Det er lagt vekt på at retningslinjene i planen ivaretas.

Vi mener det er større fordeler enn ulemper i prosjektet og at den delvis riving og gjenoppføring av tilbygg og ombygging av fritidsbolig, slik det er vist i tegninger, vil gi et bedre resultat etter ombyggingen.

Med hilsen



Bjar Arkitekter
Søker

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	3 154				HVALER KOMMUNE		
Adresse					Postnr.	Poststed	
HOMLUNGFJELLET 50					1680	SKJÆRHALDEN	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
3	1			OPPLYSNINGSVESENETS FOND			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
POSTBOKS 535 SENTRU							
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
1015		OSLO		1015		OSLO	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

SE
C-3

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

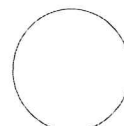
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 1 Sign.



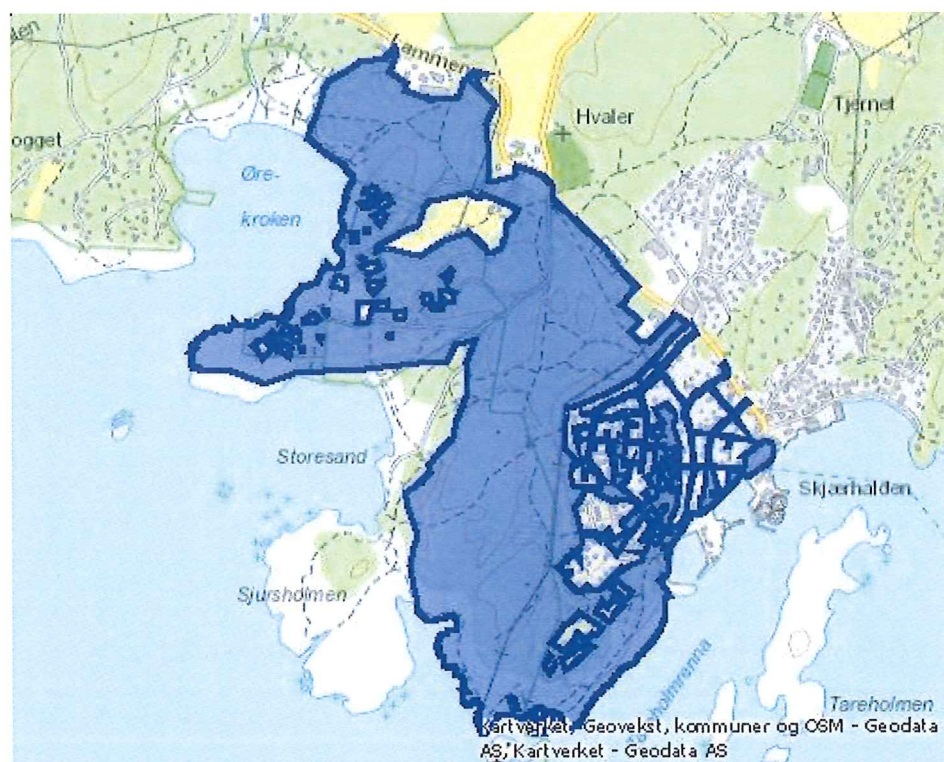


Opplysningsvesenets fond

Nabovarsel

Innsendt	11.06.2021 08:24:38
Referanseld	OVF089-1398186
Eigedom til Opplysningsvesenets fond	
Informasjon om din eiendom	
1398186_GeodataKartUtsnitt.jpg	
Kommunennummer	3011
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	154
Festenummer	0

Opplysningsvesenets fond sin eigedom



Kommunennummer

3011

Gårdsnummer

3

Bruksnummer

1

Festenummer

0

Vedlegg

2252-1 Homlungfjellet 50 - Nabovarsel - Opplysningsvesenets fond 11.06.21.pdf

Informasjon gjeldande innsending av nabovarsel

Ønska tiltak

Er tiltaket i forhold til plan?

Ja

Nei

Gjeld tiltaket:

- Nybygg: Hus på råtomt
- Nybygg: Garasje o.l.
- Anlegg
- Endring av fasade
- Riving
- Påbygg/Tilbygg
- Skilt/Reklame
- Innhegning mot veg
- Bruksendring
- Mellombels bygg, konstruksjon eller anlegg
- Antennesystem
- Oppretting/Endring av matrikkeleining eller bortfeste
- Anna

Ytterlegare informasjon

- Riving av anneks og utvidelse av eksisterende fritidsbolig
- Ønske om justering av tomtegrenser
- Tilknytning av vann og avløp
- Søknad om dispensasjon

Kontaktinformasjon

Nabovarsler/søkjær

Hvem er du?

- Verksemd
- Privatperson
- Offentleg verksemd
- Organisasjon

Søkar du på vegne av nokon?

- Ja
- Nei

Organisasjonen

Organisasjonsnummer

880413732

Organisasjonsnavn

BJAR ARKITEKTER AS

Adresse

Verkstedveien 4

Postnummer/sted

1671 KRÅKERØY

Kontaktperson

Per

Bjar

Telefon

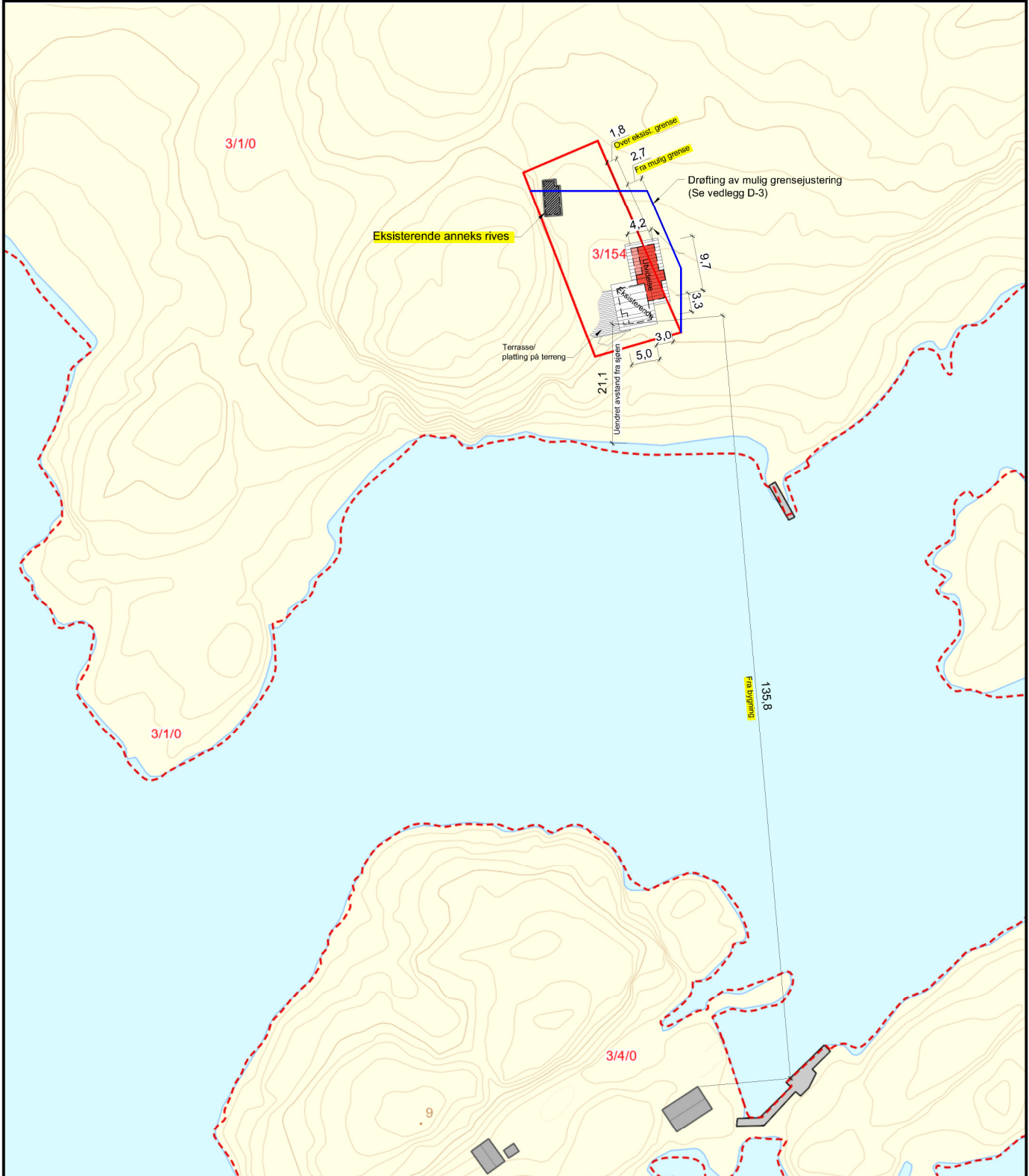
90515080

Epost

post@bjararkitekter.no

Gjenta epost post@bjararkitekter.no
Kontaktperson for videre saksbehandling
Firma Bjar Arkitekter as
Fornavn Per
Etternavn Bjar
Adresse Verkstedveien 4
Postnummer/sted 1671 KRÅKERØY
Telefon 69343460
Epost post@bjararkitekter.no

Vedlegg D-1



Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

Tomteareal: 542 m²

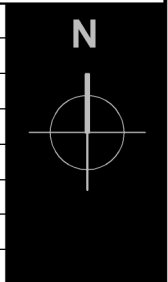
Målestokk: 1: 1000

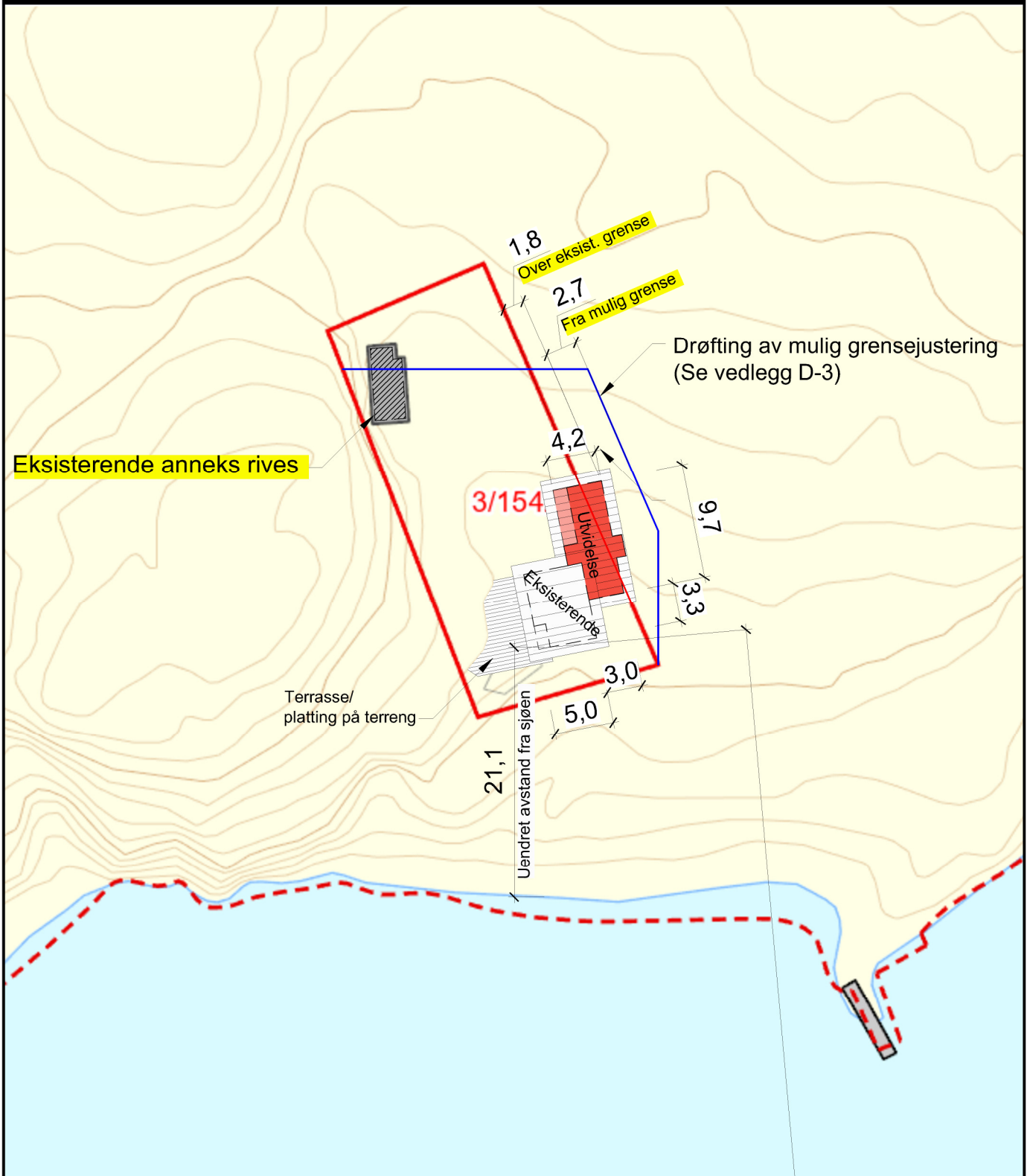
Prosjektert bebyggelse:

Dato: 31.05.21 Signatur: Henrik Evensen

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

2252-1





Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

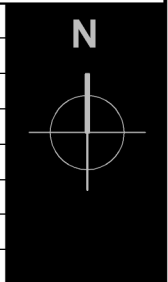
Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

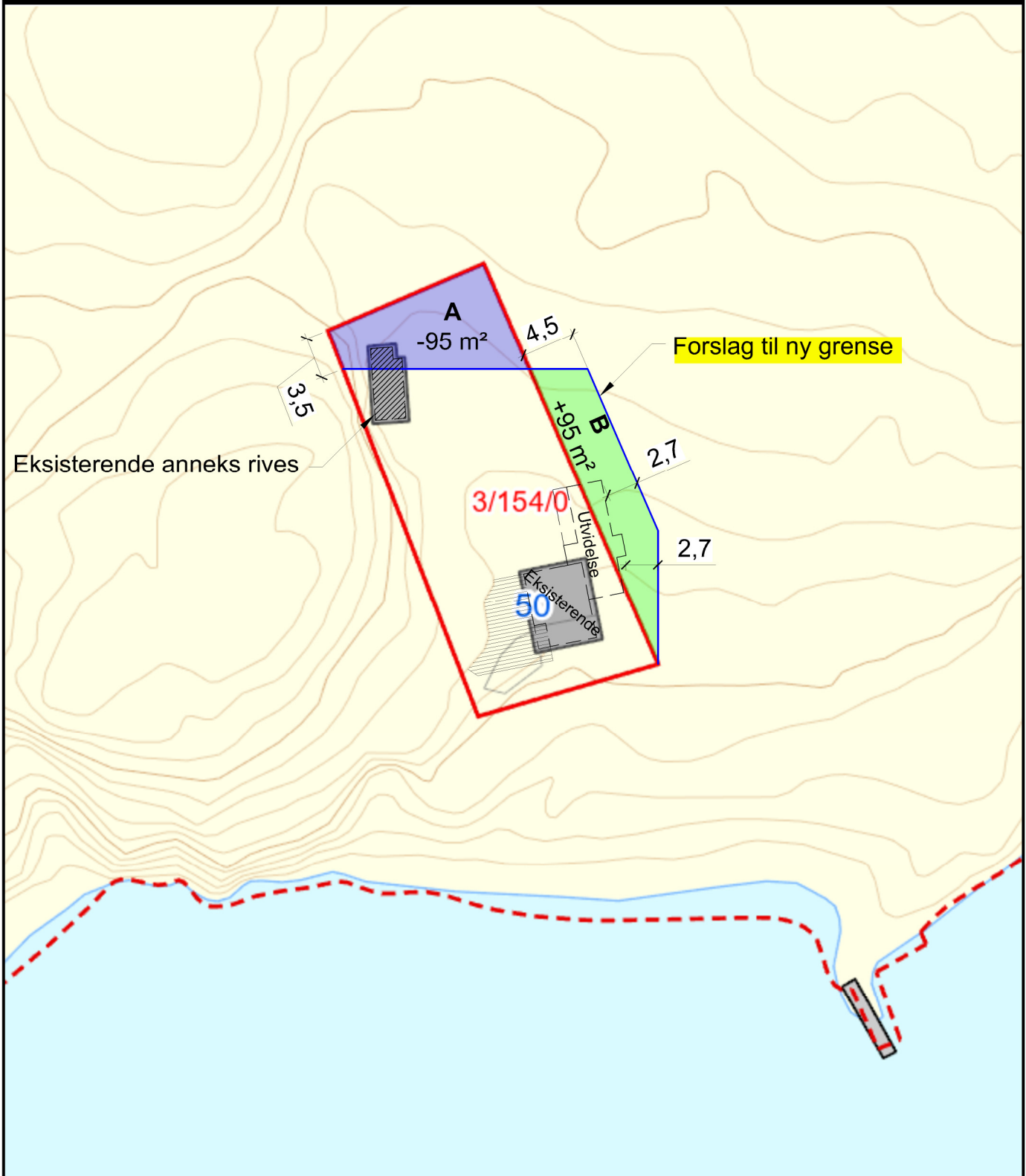
Tomteareal: 542 m²

Målestokk: 1: 500

Prosjektert bebyggelse:

Dato: 31.05.21 Signatur: Henrik Evensen





Situasjonskart - Drøfting av mulig grensejustering

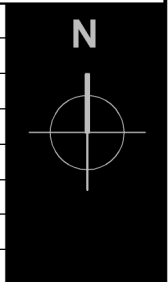
Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

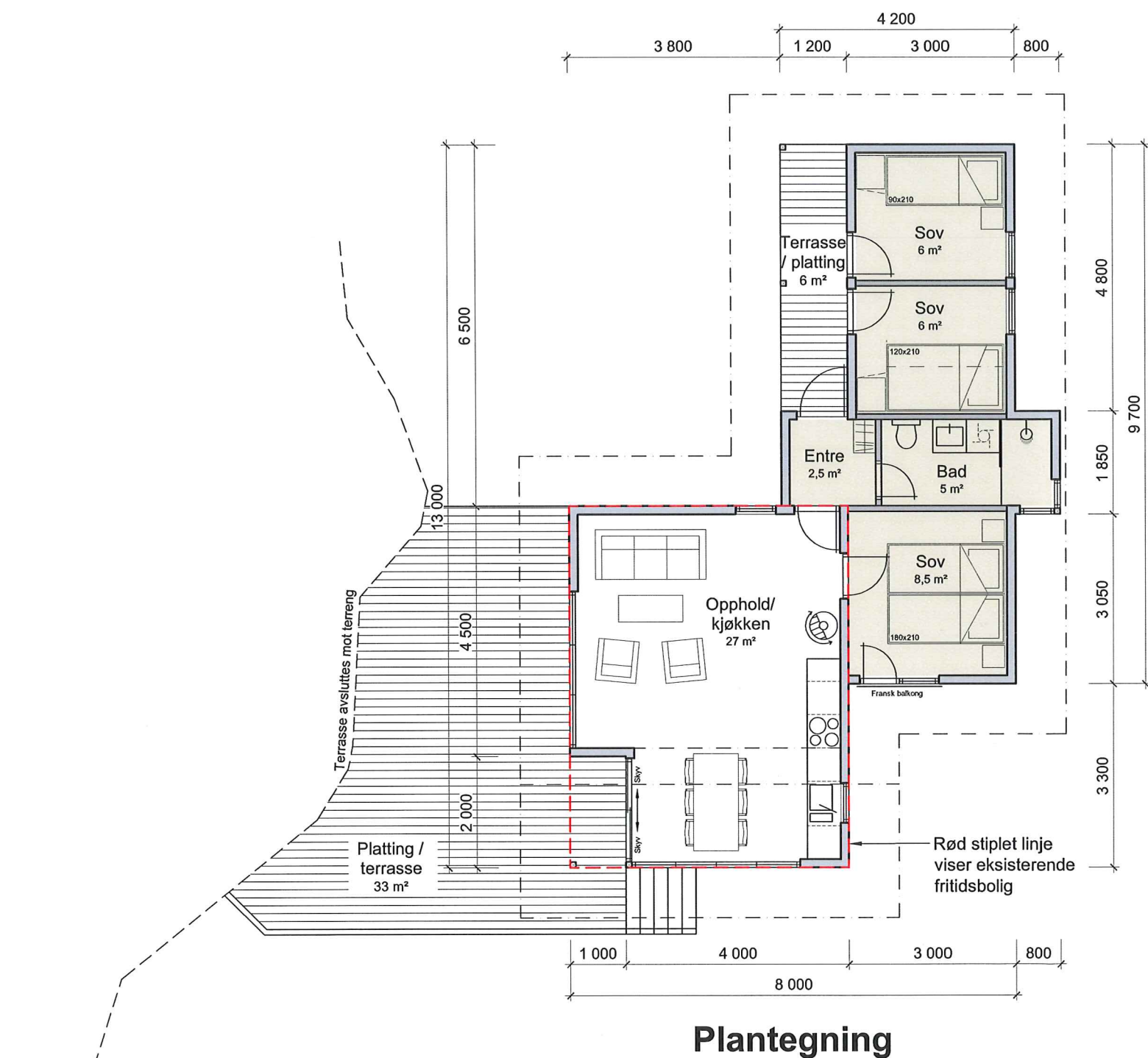
Tomteareal: 542 m^2

Målestokk: 1: 500

Dato: 31.05.21 Signatur: Henrik Evensen



VEDLEGG E-1



Arealer

Eksist.situasjon

Fritidsbolig = 29,1 m² BRA
 Anneks = 13,2 m² BRA (RIVES)

Sum bruksareal = 42 m² BRA

Ny situasjon

Innv. bruksareal = 56,6 m² Inv. BRA
 Utv. bruksareal = 6,8 m² Utv. BRA

Sum = 63 m² BRA (50% utvidelse)

31.05.21

DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING

- PLANTEGNING

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHOLDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

Festenr:

**KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSE**

KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

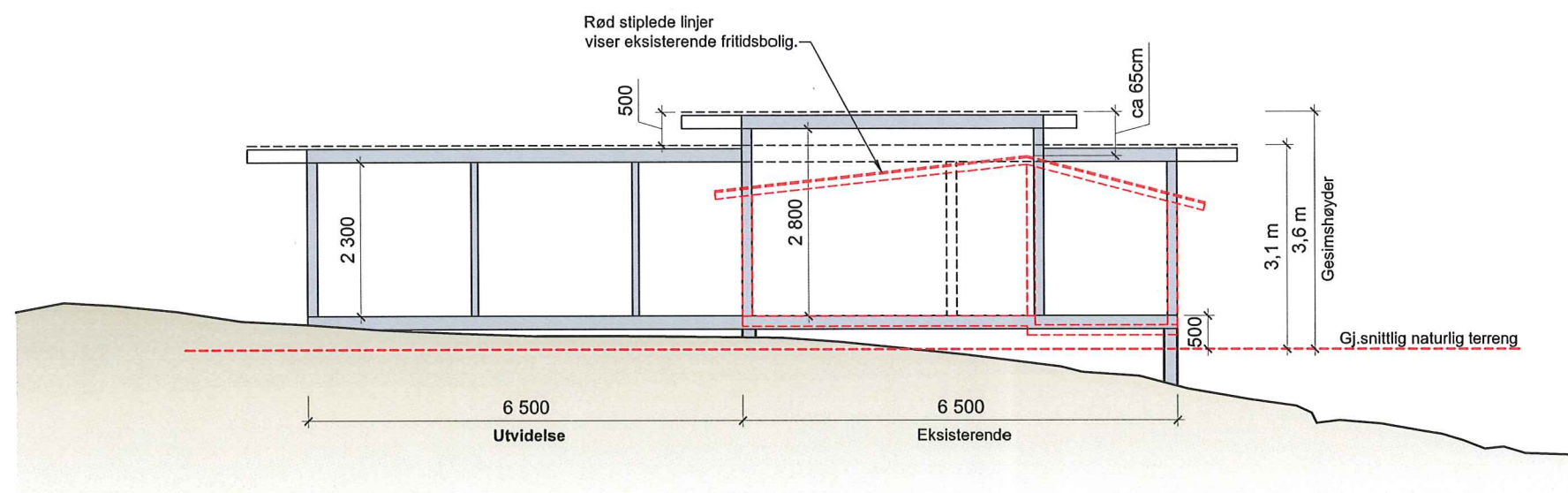
2252-1

01

BJAR ARKITEKTER AS

BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

VEDLEGG E-2



Skjematisk snitt

31.05.21
DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING
- SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG
HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHOLDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

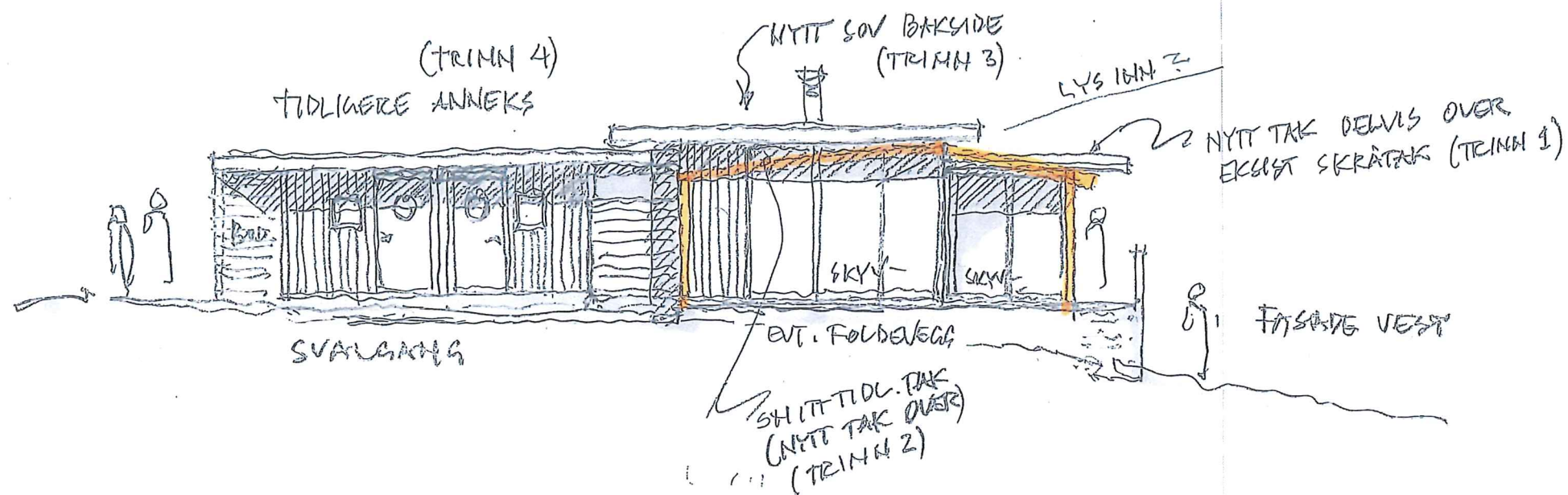
Festenr:

KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSE
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

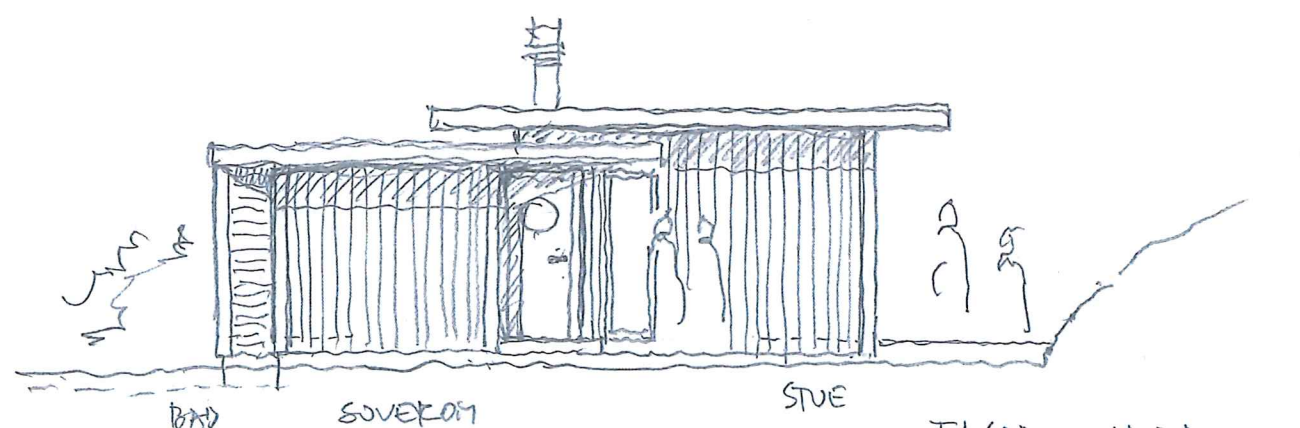
PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1 **02**

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61



Fasader mot vest



Fasader mot nord

31.05.21
DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING
- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG
HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHOLDEN
TELEFON:
Gnr: 3 Bnr: 154
Festenr:

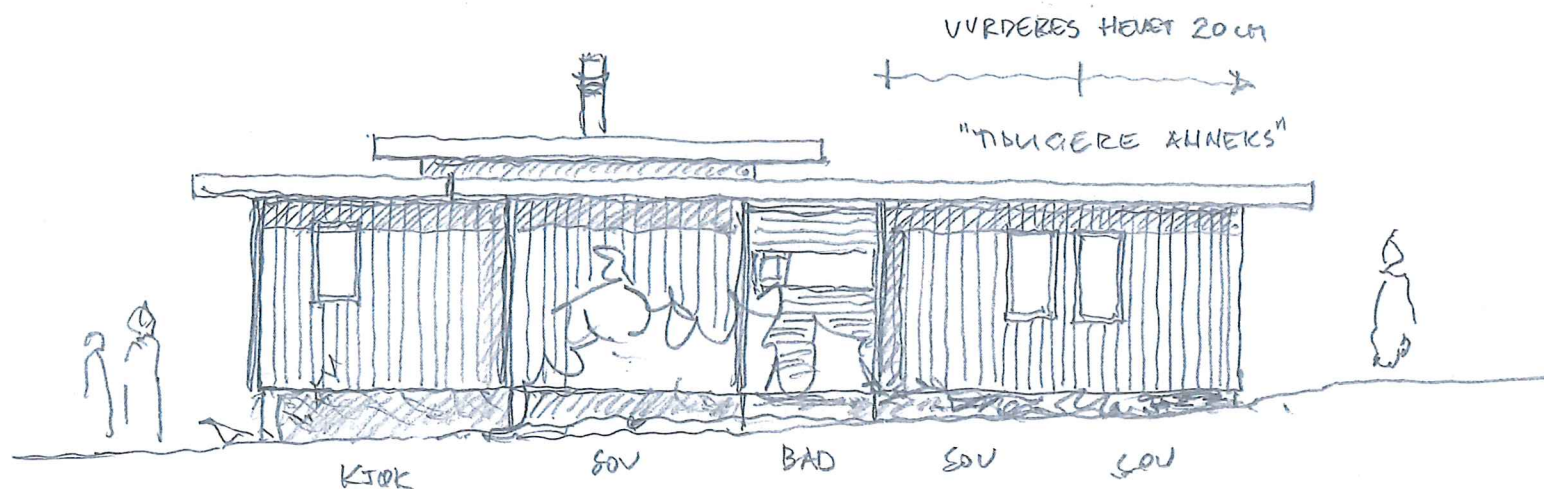
KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSE
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

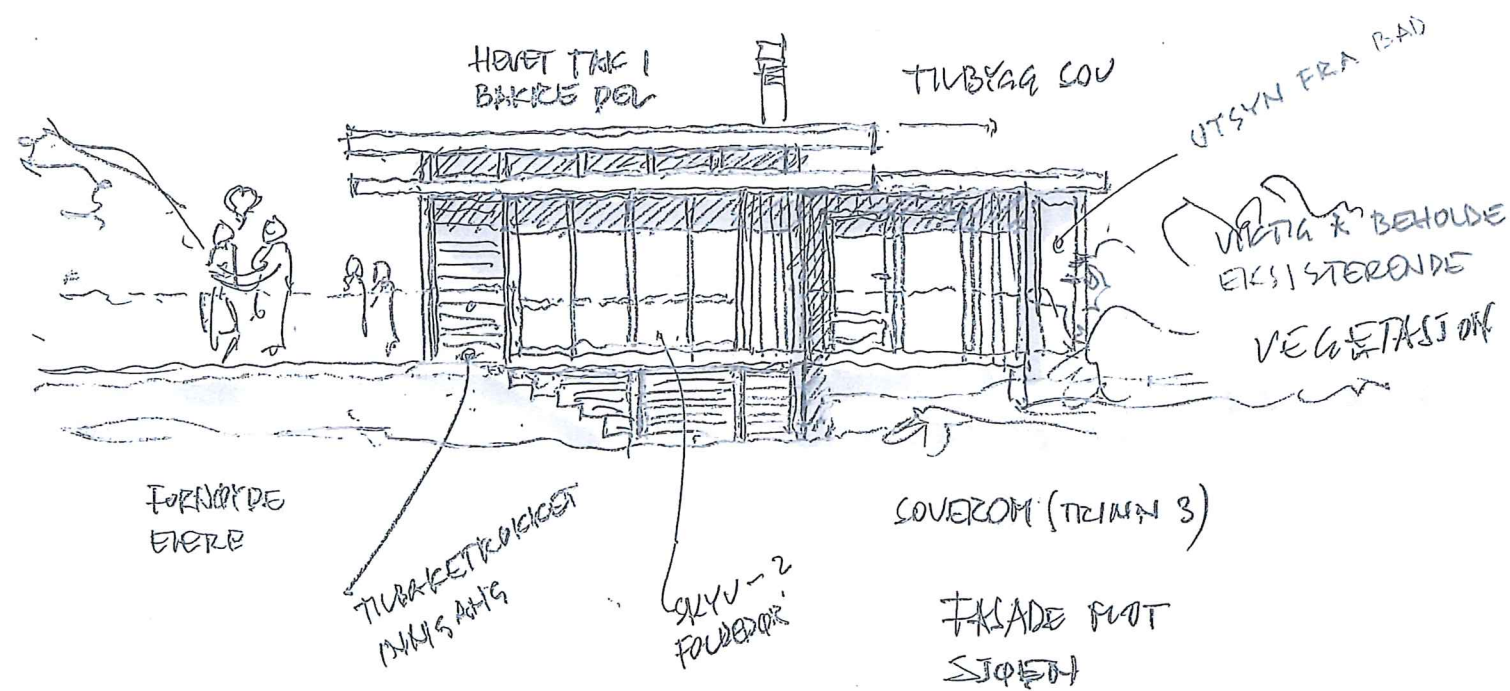
2252-1 **03**

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

VEDLEGG E-4



Fasader mot øst



Fasader mot sør

31.05.21
DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING
- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG
HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHALDEN
TELEFON:
Gnr: 3 Bnr: 154
Festenr:

KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSE
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1 **04**

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

Vedlegg F - 1

Hvaler kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
1680 Skjærhalden

2259Homlungen.by2101

Fredrikstad 31.05.21

REDEGJØRELSE**Søknad om tillatelse til tiltak - Rammetillatelse**

- **RIVING AV ANNEKS OG UTVIDELSE AV TIDLIGERE LITEN HYTTE - ØNSKE OM JUSTERING AV TOMTEGRENSER**

Hvileberget, GNR 3, Bnr 154 Kirkøy, Hvaler**Tiltakshaver: Kristin Høili og Kjetil Fosser, Karjolveien 7, 1615 Fredrikstad**

Byggesaken gjelder søknad om riving av anneks og at dette arealet som rives tillegges hytta som tilleggsareal.

I tillegg søkes om en mindre utvidelse slik at samlet areal for hytta blir 63 m2.

Hytta ligger eksponert relativt nær sjøen i et delvis ubebygget område ned mot Homlung sundet helt sør på Kirkøy.

Hyttas arealer

Hytta har et bruksareal på 29,1 m2 og annekset tilsvarende 13,20 m2, slik at samlet areal utgjør 42,3 m2. Samlet bruksareal for ny situasjon med tilbygg utgjør 63 m2 og gir en utvidelse på 50 % (som ligger innenfor rammene i kommuneplanen – retningslinjer).

Ny hytte får et innvendig bruksareal på 56,6 m2 BRA og et utvendig bruksareal (åpent areal under tak) på 6,8 m2.

Dagens hytte har liten fasadelengde mot sjøen med 5,0 m. Planer for ombygging av hytta vil medføre at dagens fasade reduseres med 1,0 m ved at det gjøres et mindre tilbaketrukket inngangsparti mot sjøen.

Tilbygging av nye soverom er planlagt godt tilbaketrukket fra hovedfasaden, og utgjør en tilbaketrukket fasade på 3,0 m. Lenger bak ligger også et mindre utbygg på 0.8 m slik at brutto fasade mot sjøen vil utgjøre 8,8 m.

Den fasaden som vil framstå som eksponert vil fortsatt være bare 4,0 m. (mindre enn tidligere).

Arrondering av tomtegrenser

Tilbygg til hytta planlegges slik at det etableres et oppholdstun mellom hytta og fjellkollen som ligger mot vest.

Hytta ligger på et delvis forblåst sted der vinden kommer inn fra sør vest og forsterkes rundt kollen.

Også av hensyn til en lunest mulig oppholdsplass og skjermet opphold i forhold til allmenn ferdsel i området er det viktig å etablere en bebyggelse som ivaretar flere behov, - og ikke minst ivaretar løsninger som gir gode opplevelser for både den private delen og for allmennheten.

Vi mener derfor at et tilbygg til denne lille hytta må legges og etablere som vist i tegninger. På den måten kan man få en god totalløsning der denne hytta ikke er til så stor ulempe for omgivelser.

En slik plassering av tilbygg krever justering av tomtegrensene slik det framgår av vedlegg D-3. på vegne av tiltakshaver antar vi det er fornuftig med en utvidelse som vist i vedlegget. Samtidig er behovet ikke så stort dersom grunneier (Opplysningsvesenets fond) aksepterer at det bygges tett på grense.

I vedlegg D-3 framgår at man tenker å kunne bytte areal ved at det avgis ca 95 m² mot nord mot at man kan få et tilleggsareal mot øst.

Tiltakshaver har vært i kontakt med Opplysningsvesenets fond der de har stilt seg positive til å bidra til en løsning dersom Hvaler kommune er positive til en slik løsning. Tiltakshaver er innstilt både på å kjøpe tilleggsareal dersom det er hensiktsmessig, eller bare å bytte arealer for en best mulig helhetsløsning.

Vi anser at det er hensiktsmessig for kommunen og allmennheten at det legges vekt på de muligheter og fordeler som ligger i en tilpasning mellom tomtegrenser og utnyttelse av eiendommen.

(Søker og prosjekterende har gått sine barnesko rundt denne eiendommen og kjenner godt til de lokale forholdene og mener at det er viktig å se på disse grensene slik at denne eiendommen framover skal være til minst mulig ulempe for allmenhetens bruk av området).

Tilknytning til vann- og avløp

Det søkes derfor om et tilbygg der nytt bad er en vesentlig del av tilbygget. Samtidig planlegges etablering av tilknytning til offentlig vann- og avløp.

Vann- og avløp ligger etablert fram til Homlungen Fyr. Det er tatt kontakter med tanke på tilknytning til denne ledningstraseen.

Det er viktig for eiendommen at den kan tilknyttes offentlig infrastruktur.

Tilpasning til situasjonen – moderat eksponering

Vi anser at det er en god løsning at alt hyttas areal samles i ett volum og at anneksets areal teoretisk sett flyttes inn mot den opprinnelige hytta som har moderat areal (29 m² BRA).

Ombygging etappevis

Tiltakshaverne planlegger en etappevis ombygging av eksisterende hytte med tanke på en økonomisk gjennomførbar situasjon.

Tilbygget oppføres på pilarer for å sikre mot fukt i grunnen og god lufting under tilbygg. Stigende terreng bakover kan gjøre det nødvendig å løfte den bakre delen av soveroms fløyen. Det vil vurderes i detaljeringsfasen og før søknad om igangsetting.

Hyttas høyder i framkant heves minimalt, men slik at det blir akseptable høydeforhold. Romhøyden heves til 2,3 m. Dagens innvendige høyde mot fasaden er ca 1,8 m. Hyttas høyde vil fortsatt være preget av moderat høyde slik det er planlagt. Den bakre delen (stuedelen) av hytta har et oppløftet tak med høyde 2,8 m innvendig.

Hyttas totale høyde utgjør ca 3,5 – 3,6 m fra gjennomsnittlig terreng. Den nye løsningen vil ligge innenfor de samme rammer. (Noe større høyde i front, men stigende terreng bakover gir lavere gjennomsnittshøyde.

Arkitektonisk uttrykk - lite synlig i landskapet

Hytta vil få et mer moderne uttrykk etter ombygging. Samtidig vil eksponeringen reduseres da det planlegges hytte med annen fargesetting med grått og mørke vinduskarmer gir et uttrykk som skal gli mer inn i landskapet.

Dette er i tråd med Hvaler kommune sine retningslinjer. Nasjonale retningslinjer oppfordrer til utvikling av ny og moderne arkitektur i dagens byggeri. Vi mener derfor at dette prosjektet ivaretar dagens retningslinjer for oppføring av bebyggelse i eksponerte situasjoner.

Variasjonen med ulike høyder og artikulering av sammensatte volumer anser vi som positivt for å skape spennende, harmoniske og estetisk gode komposisjoner i ny bebyggelse.

Det er en målsetting for tiltakshaver at hytta skal bli minst mulig synlig både fra sjøsiden og i nærområdet / landskapet.

Retningslinjer i kommuneplan

Eiendommen ligger i LNF-område og hytta ligger ca 15 meter fra vannkanten og således innenfor 100-metergrensen.

Det gjelder 2 hensynssoner og båndleggingszone der eiendommen er beliggende:

- 5200-LNFR – Spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
- H 550 - Hensyns landskap
- H 570 - Hensyn kulturmiljø
- H 720 - Båndleggingszone

Områdets hensynssoner gjør at det praktiseres noe strengere dispensasjonspraksis.

Ny kommuneplan setter rammer for at fritidsbebyggelse ikke skal overstige 70 m², og utvidelse maks 50 % økning. Maksimal gesimshøyde for flate tak er 4,0 m fra gjennomsnittlig naturlig terreng, og maksimalt 10 m fasadelenge i eksponert retning.

Vi anser at hensynet til landskap og kulturmiljø ivaretas ved at det gjøres tiltak som gjør hytta minst mulig synlig i landskapet (gråfarger og naturtilpasset fargesetting).

Vi anser derfor at de forhold som kreves i forhold til "hensynssone *landskap*" og "hensynssone *kulturmiljø*" ivaretas i prosjektet.
Tilsvarende mener vi at den båndlagte sonen etter naturmangfoldsloven ivaretas.

Behov for søknad om dispensasjon

For å tillate at deler av eksisterende fritidsbolig kan rives og gjenoppføres må det søkes dispensasjon fra flere forhold:

1. Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 "*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*".

Kommuneplanens § 2.3 – Byggeforsbud i 100-meterbeltet (jfr PBL § 1-8).
Retningslinjer for dispensasjonspraksis (arealgrenser, gesimshøyder og fasadelengder).

2. Kommuneplanens § 3.6 – Sone båndlagt etter naturmangfoldsloven (jf. PBL § 11-8d)

3. Kommuneplanens § 4.1 – Plankrav (jf. PBL § 11-9)

Det forutsettes at byggesaken kan behandles i tråd med retningslinjer for dispensasjonspraksis (PBL § 11-9 nr 5). Der framkommer at "*Dispensasjon fra byggeforsbudet kan vurderes dersom fordelene er klart større enn ulempene*".

Søknad om dispensasjon formuleres og begrunnes i separat skriv, vedlegg B 1.

Andre forhold

Tiltakshavers intensjon for eiendommen er å kunne videreutvikle stedet på en god måte og slik at hytta og eiendommen er til minst mulig ulempe for allmennhetens bruk og ferdsel i området.

Det legges vekt på at man delvis sammen med OF også kan gjøre tilpasninger slik at stier som i dag går forbi området ledes på en slik måte at både allmennheten og tiltakshaver kan oppnå gode forhold sammen.

Dette er også en hovedårsak til at man etablerer et skjermet tun mellom hytta og fjellet slik at den private sonen er skjermet fra allmennhetens bruk av området.

Av denne grunn synes vi det er aktuelt å vurdere om tomtegrense mot nord kan trekkes nærmere hytta slik at tomta trekkes tilbake fra den delvis mye trafikkerte stien som går rett nord for tomta.

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med hilsen




Bjar Arkitekter
Søker

Kommunens saksnr.	Vedlegg G 1	Side 1 av 1	Versjonsnr. 01
-------------------	----------------	----------------	-------------------



Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker BJAR ARKITEKTER AS			Organisasjonsnummer 880 413 732		Tiltaksklasse 1	Dato. 31.05.2021	Signatur, ansv. søker 		
Eiendom/ byggested	Gnr. 3	Bnr. 154	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune HVALER KOMMUNE	Adresse HOMLUNGFJELLET 50	Postnr. 1680	Poststed SKJÆRHILDEN

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettsings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	FUNKSJON/ FAGOMRÅDER ER BASERT PÅ VEILEDNING TIL SAK10 §9-4 OG 13-5							<input type="checkbox"/>
	PROSJEKTERING							<input type="checkbox"/>
a - Arkitektur	Arkitekturprosjektering (Alle relevante fagområder inkludert)	1	BJAR ARKITEKTER AS 880 413 732	31.05.2021	X	X	X	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>
	RESTERENDE ANSVAR FORDELES VED EVENTUELL SØKNAD OM IGANGSETTING							<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	3	154					HVALER KOMMUNE
	Adresse HOMLUNGFJELLET 50				Postnr. 1680	Poststed SKJÆRHALDEN	

Foretak			
Foretakets navn BJAR ARKITEKTER AS			Organisasjonsnr. 880 413 732
Adresse VERKSTEDVEIEN 4		Postnr. 1671	Poststed KRÅKERØY
Kontaktperson PER BJAR		Telefon 69 34 34 60	Mobiltelefon 905 15 080
E-post post@bjararkitekter.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
SØK	Ansvarlig søker	1					
PRO	Arkitekturprosjektering (Alle relevante fagområder inkludert)	1	X	X	X	X	


Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
31.05.2021	
Gjentas med blokkbokstaver BJAR ARKITEKTER V/ HENRIK EVENSEN	



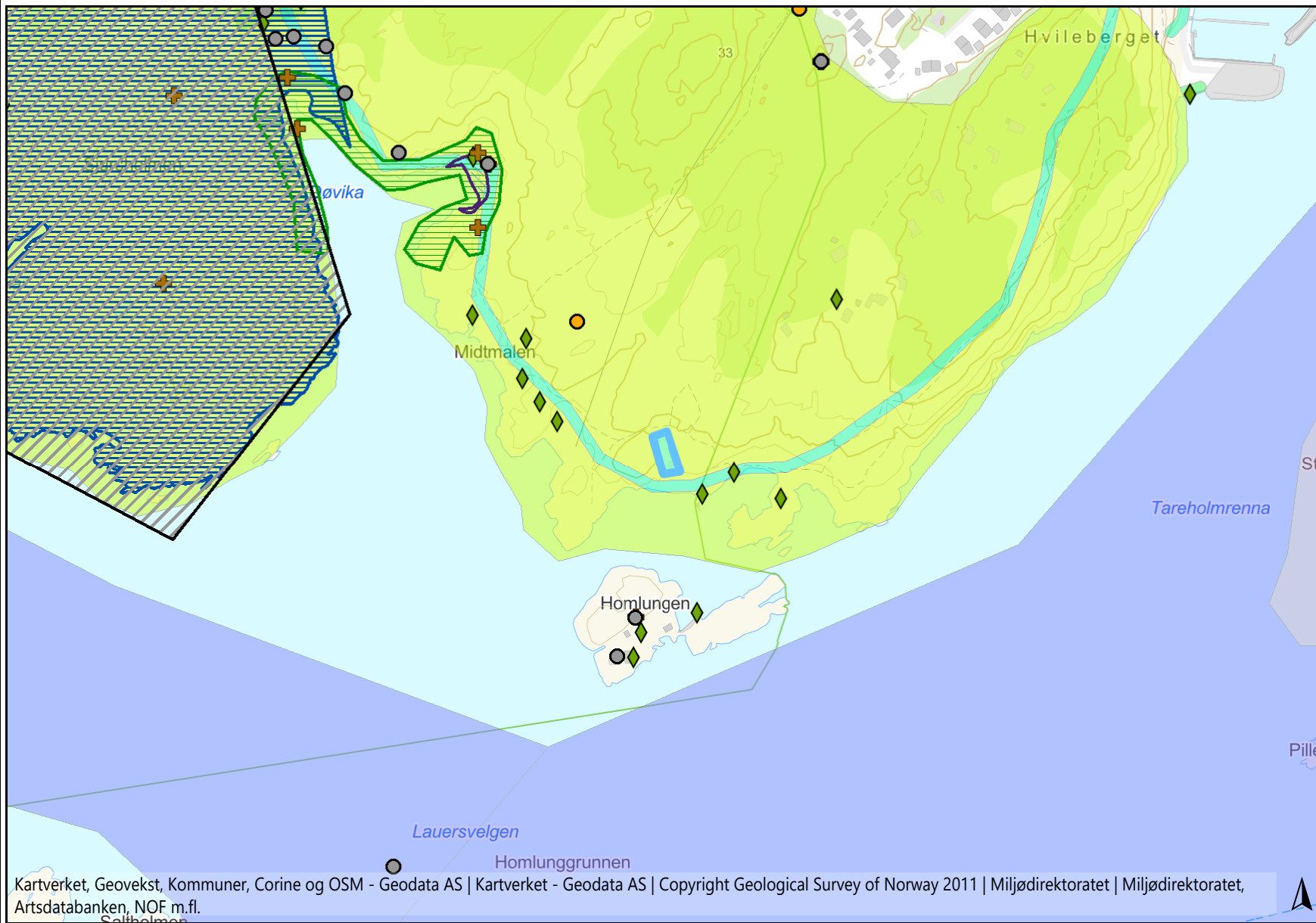
Image Landsat / Copernicus
© 2021 Google
Image © 2021 TerraMetrics

Google Earth

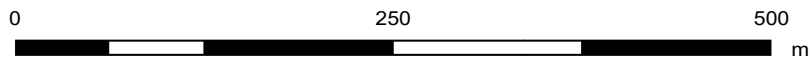






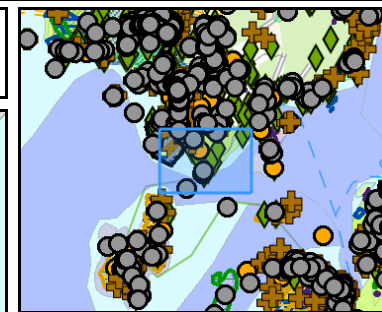


Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS | Kartverket - Geodata AS | Copyright Geological Survey of Norway 2011 | Miljødirektoratet | Miljødirektoratet, Artsdatabanken, NOF m.fl.



Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og kommuner.

Kartproduksjon: Statsforvalteren



Tegnforklaring

artnasjonal2

Alle arter av særlig stor forv.int, punkt



Alle arter av særlig stor forv.int, omr



Nær trua arter, punkt



Ansvarsarter, punkt

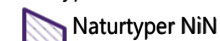


Fremmede arter, punkt



naturtyper_nin

Naturtyper, alle



naturtyper_hb13

naturtyper_hb13_alle



friluftsliv_statlig_sikra

Kommentarer:

Naturverdier og friluftsliv