



**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
fmospost@fylkesmannen.no
fmovmoo@fylkesmannen.no

HVALER KOMMUNE
Storveien 32
1680 SKJÆRHALDEN

Saksbehandler Monika Olsen

Vår ref. 2022/18049-10 432.3

Deres ref. 2021/1492 Dato 20.03.2026

Ytre Hvaler nasjonalpark - tillatelse til endring tilbygg og fasadeendringer - 3/154 - Homlungfjellet 50 - tilbygg hytte

Søknad om tillatelse til endring av tilbygg og fasadeendring datert 18.12.2025 med tilleggsinformasjon fra kommunen oversendt 20.01.2026, ble behandlet i Ytre Hvaler nasjonalparkstyre 27.03.2026.

Saksfremlegg til nasjonalparkstyret

Sak 2026-03 Tillatelse til endring tilbygg og fasadeendringer - 3/154 - Homlungfjellet 50 - tilbygg hytte.

Nasjonalparkstyrets vedtak

Settes inn

Forvalters forslag til vedtak

Ytre Hvaler nasjonalparkstyre gir tillatelse til endringer av hytte og riving av anneks - gbnr 3/154 på Kirkøy, som beskrevet i revidert søknad 18.12.25 (vedlegg 2-4, 7) 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
- ny markplattning ved inngangspartiet skal ikke overstige 9 m^2 (vedlegg 3 – plantegning E1)
- Det skal ikke sprenges i fjellet
- Hytta skal ikke hindre allmennhetens ferdsel
- Vinduer på vestfasaden og vinduer og dører på sørfasaden skal ha lemmer/løsninger som dekker glassflater når hytten ikke er i bruk. Dette er vist ved vår omramming av aktuelle flater i vedlegg 6 –Fasader E3 og E4. Kommunen skal motta tegning på løsning for permanent tildekking av vinduer/dører på vest- og sørfasaden før byggetillatelse gis.
- Det må ikke i framtiden oppføres gjerder, stengsler eller anlegg på tomten, som kan ha en privatiserende virkning
- Farge på hytta skal være 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 være fjernet innen 01.10.26.
- Anlegg for provisorisk slipp med vinsj i forkant av hytta skal være fjernet innen 31.12.26.
- 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).

Bakgrunn for saken

Hvaler kommune oversendte den 20.01.26 søknad om endring av tillatelse til tilbygg og fasadeendringer på hytte 3/154 Homlungfjellet 50. Tilbyggets størrelse er redusert samt at plassering/utforming er noe endret. (jfr. vedlegg 4).

Arealoversikt:

Eksisterende bruksareal (BRA)	42m ²
Nytt bruksareal (BRA)	7m ²
Sum bruksareal (BRA)	49m ²
Ny markplattung	9 m ²

Øvrig bebyggelse: Anneks rives og arealet tilbygges fritidsboligen. Annekset er lovlig oppført.

Saksopplysninger/historikk.

Kommunen har i vedtak av 10.08.23 innvilget dispensasjon for tilbygg og rammetillatelse for tilbygg og fasadeendringer på overnevnte fritidseiendom. Det ble gitt tillatelse til en moderat utvidelse på 7 BRA. I vedtak av 22.04.25 ble det innvilget dispensasjon og byggetillatelse for fremføring av VA. Begge tiltak har tidligere vært på høring, og det er fattet vedtak i sakene etter verneforskriften for Ytre Hvaler nasjonalpark; tillatelse til tilbygg ble innvilget 26.06.23 (vedlegg 1).

I utgangspunktet var det meningen at tilbygget skulle oppføres delvis på naboeiendommen der Allstad AS er grunneier. Videre skulle det foretas et makeskifte der areal bak hytta skulle gis til Allstad AS som kompensasjon. Av ukjente årsaker har denne avtalen ikke kommet i stand. Det er nå foretatt en justering av prosjektet for å få tilbygget innenfor egne eiendomsgrenser. Det er gitt samtykke fra Allstad AS til at tilbygget kan oppføres i eiendomsgrensen.

Endringer av tiltaket.

Endringen beskrives på følgende måte fra ansvarlig søker.



Endring av rammetillatelse

Det søkes derfor om endring i forhold til tidligere godkjent rammetillatelse. Reviderte plantegninger viser areal som er redusert i tråd med forutsetning i rammetillatelsen. Arealet utgjør nå 49 m² BRA. Allstad AS har undertegnet naboerklæring slik at tilbygget kan gå helt fram til tomtegrense mot øst, - og slik at takutstikket kan gå utover grensen og inn på naboeiendommen.

Denne løsningen gir en mer komprimert situasjon for eksisterende hytte og tilbygg.

Det legges til grunn at denne søknad om endring i utgangspunktet vil være en bedre løsning sett fra det offentliges side. Løsningen ivaretar også de private interesser på en god måte. Sett fra sjøsiden reduseres tilbyggets utvidelse nå 80 cm mindre bredde, men med 60 cm økt lengde bak hytta. Hyttas brutto lengde holdes fortsatt innenfor rammen på 12,0 m (11,90).

Det ligger til rette for et lavt teknisk rom under fronten av tilbygget. Høyden mellom rensket fjell og golvnivå vil variere mellom 60 cm og litt under 100 cm. Det tekniske rommet benyttes for pumpe for avløp og liggende varmtvannsbereder. Teknisk rom vil benytte jordvarmen /fjell i dagen som varmekilde for å sikre mot frost (+ 7 grader).

Kommunens foreløpige vurdering

Endringene innebærer at hytta blir 60 cm lengere samt at hyttas bredde mot sjøen reduseres med 80 cm. Videre er det et ønske om teknisk rom under tilbygget som skal være frostfritt ved jordvarme. På bakgrunn av justeringene av arealet er det også foretatt noen justeringer av fasadene. Kommunen ser at det i tidligere vedtak etter verneforskriften er stilt krav til at det skal være lemmer som kan dekke vinduer/dører når fritidsboligen ikke er i bruk. Kommunen kan ikke se at dette i tilstrekkelig grad er ivare tatt. Videre er det også fortsatt ønske om å etablere en mindre markplattning på 9 kvadrat ved inngangspartiet.

Kommunen er av den oppfatning at endringene som er gjort er av en slik karakter at de kan aksepteres så fremt de ivaretar de krav som tidligere er satt som forutsetning i vedtaket etter verneforskriften, datert 26.06.23. Kravet om nedjustering av arealet er ivare tatt i omprosjekteringen. Teknisk rom under tilbygg mener kommunen kan aksepteres så lenge man kun benytter seg av det naturlige «rommet» mellom golv og terreng uten irreversible terrengarbeider som innebærer fjerning/splitting av fjell. Endring av tiltaket er avhengig av tillatelse etter verneforskriften.

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

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.

Som kommunen beskriver innebærer endringene at hytta blir 60 cm lengere samt at hyttas bredde mot sjøen reduseres med 80 cm. Videre er det et ønske om teknisk rom under tilbygget som skal være frostfritt ved jordvarme. På bakgrunn av justeringene av arealet er det også foretatt noen justeringer av fasadene. Videre er det også fortsatt ønske om å etablere en mindre markplattung på 9 kvadrat ved inngangspartiet (se vedlegg 3).

Kunnskapsgrunnlag (nml § 8)

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 (se vedlegg 5). 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. Forvaltningsmyndigheten har tilstrekkelig kunnskap til å fatte en beslutning.

Føre-var-prinsippet (nml. § 9)

Vurderes å være lite relevant i denne sammenhengen.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (nml. § 10)

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 7 m². Dette er i strid med bestemmelsen § 3 pkt.1.3 k) som sier at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til «*riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk*». Det omsøkte tiltaket er riving og nybygg, ikke 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 ikke kan overskride 7 m² BRA av hensyn til presedensvirkninger.

Kommunen er av den oppfatning at endringene som er gjort er av en slik karakter at de kan aksepteres så fremt de ivaretar de krav som tidligere er satt som forutsetning i vedtaket etter verneforskriften, datert 26.06.23. Kravet om nedjustering av arealet er ivaretatt i omprosjekteringen. Teknisk rom under tilbygg mener kommunen kan aksepteres så lenge man kun benytter seg av det naturlige «rommet» mellom golv og terreng uten irreversible terrengarbeider som innebærer fjerning/splitting av fjell. Denne vurderingen støtter vi.

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 , jfr. [bilde 280 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.

Vi har tidligere vurdert 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 nye 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. Dette bør stiller som et vilkår. 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, og mer glass kan gi økt eksponering og virke privatiserende. Dette kan også gi økt solrefleksjon samt lysforurensning (utslipp av innelys om natten). For å begrense ulempene med større vinduer bør de store vinduene på vestfasaden og vinduer og dører på sørfasaden ha permanente og/eller skyvbare sjalusier/løsninger som delvis dekker glassflatene, og demper refleksjon og lys innenfra. Sjalusiene kan også utformes slik at de kan virke som solskjerming, men skal dekke for



vinduene når hytten ikke er i bruk. Det var stilt et vilkår om lemmer i nasjonalparkstyrets vedtak 26.06.23. Kommunen kommenterer i sin oversending at de ikke kan se at dette i tilstrekkelig grad er i varetatt i ny søknad. Nasjonalparkstyret bør derfor stille som vilkår for ny tillatelse at kommunen skal motta tegning på løsning for tildekking av vinduer/dører på vest- og sørfasaden før byggetillatelse gis.

Kostnader ved miljøforringelse (nml. § 11)

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.

Miljøforsvarlige teknikker (§ 12)

Tiltaket er i samsvar med nml § 12, som bl.a. omhandler lokalisering av tiltak på en slik måte at skader på naturen unngås eller begrenses mest mulig, samt at miljøvennlige teknikker og metoder skal benyttes ved gjennomføring av arbeidene.

Etter forvaltningsmyndighetens vurdering vil ikke dette tiltaket påvirke verneverdiene nevneverdig. Vi har også kommet til at fordelene er større enn ulempene. Etterlevelse av vilkårene er en forutsetning for dispensasjonen. Tiltaket kan dermed tillates med hjemmel i verneforskriftens § 3 pkt. 1.3 a) og k).

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.

Med hilsen

Monika Olsen
nasjonalparkforvalter

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Ytre Hvaler nasjonalpark - tilbygg hytte Homlungfjellet 50 - gbnr 3 154.pdf.pdf
- 2 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Vedlegg D-1.pdf
- 3 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Vedlegg E1 til E4.pdf
- 4 Oversending av sak til uttalelse- søknad om endring tilbygg og fasadeendringer til hytte- 3_154- Homlungfjellet 50.pdf
- 5 kart natur og friluftsliv hytte Homlungen
- 6 Homlungfjellet 50 - Vedlegg E1 til E4 markering for lemmer
- 7 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Forside - Søknad om endring av tillatelse 18.12.25.pdf.pdf



**Ytre Hvaler
nasjonalpark**

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO
OG AKERSHUS AVD MOSS

Postboks
325

1502 MOSS



**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 26.06.2023

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

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 situasjonakart - se vedlegg 2 og 3.

Tilknytning til vann- og avløp

Tiltakshaver ønsker at 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 friluftsmål 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 registrert 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 - TILLEGGSINFORMASJON 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

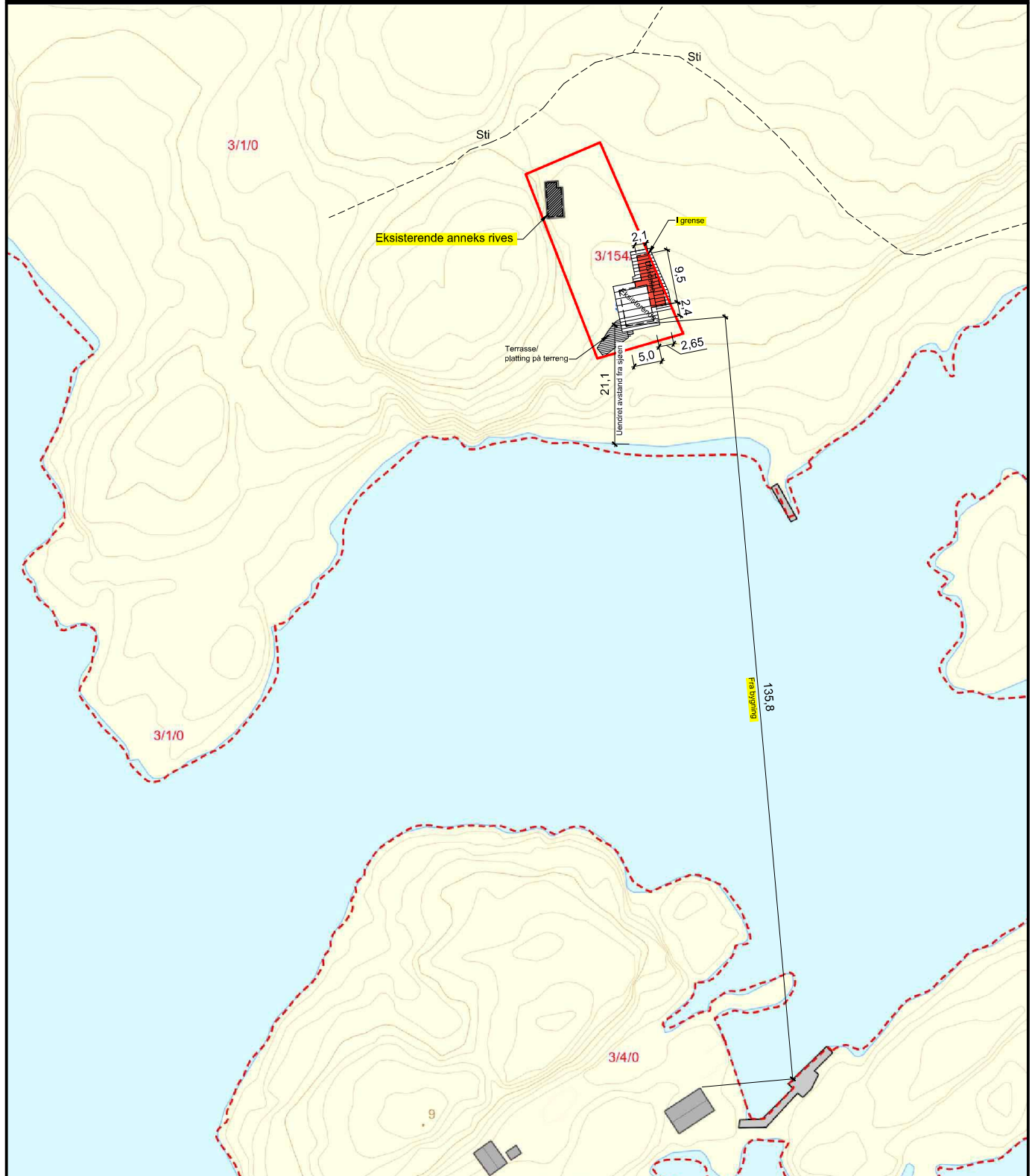


Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN AVD
MOSS
HVALER KOMMUNE AREAL OG BYGGESAK

Postboks
325

1502 MOSS
1680 SKJÆRHALDEN




Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

Tomteareal: 542 m²

Målestokk: 1: 1000

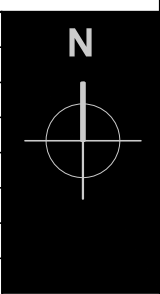
Prosjektert bebyggelse: 

Rev. 31.03.23

Rev. 12.12.25

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

2252-1





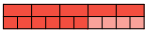
Situasjonskart

Gnr. 3 Bnr. 154

Adresse: Humlungfjellet 50 1680 Skjærhalden

Tomteareal: 542 m²

Målestokk: 1: 500

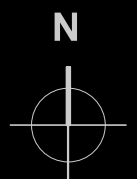
Prosjektert bebyggelse: 

Rev. 31.03.23

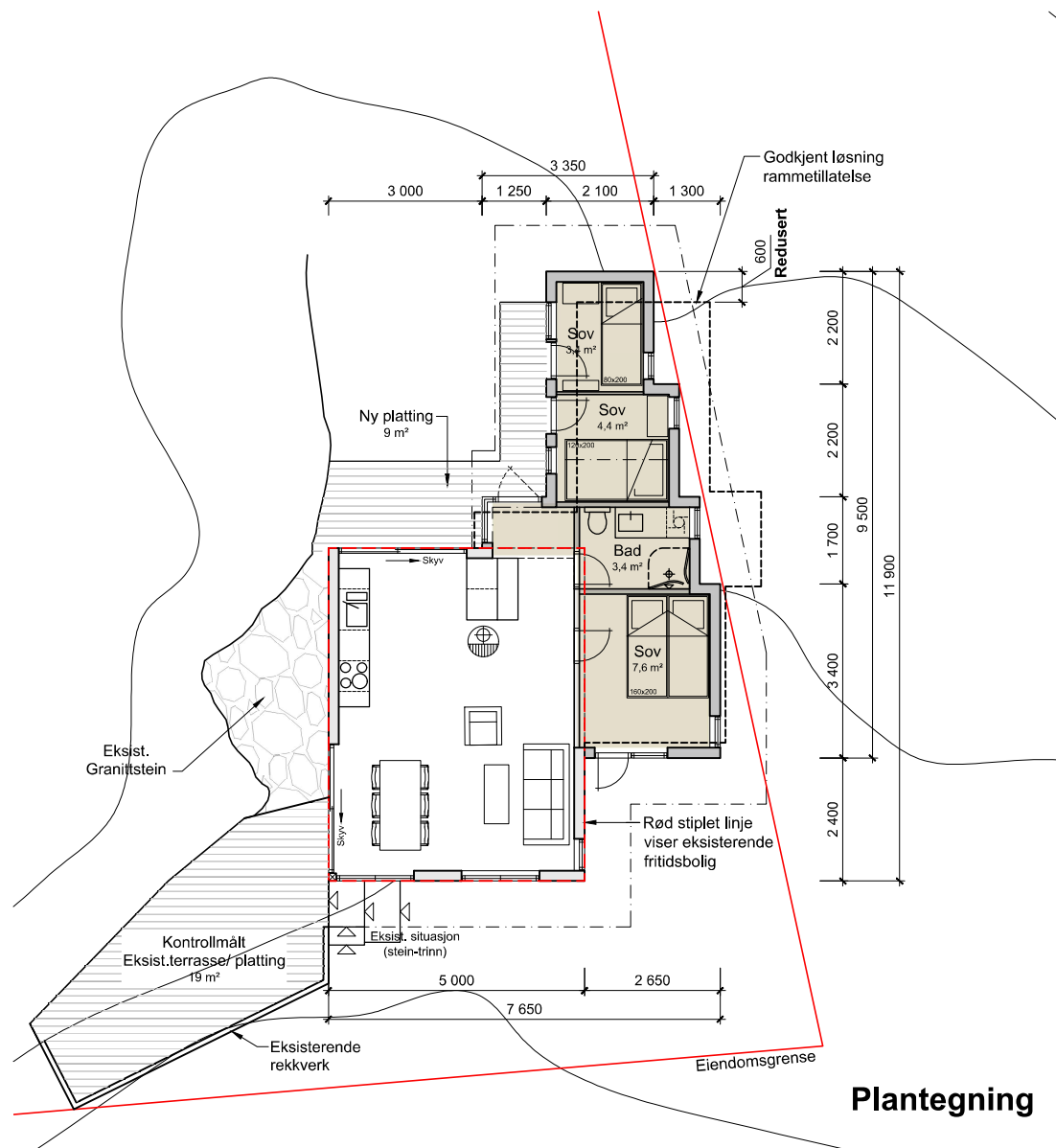
Rev. 12.12.25

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

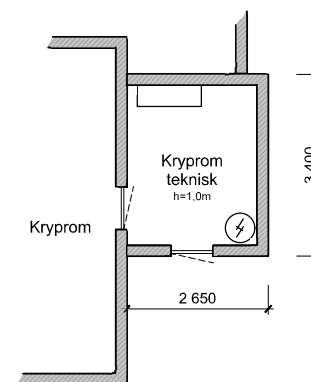
Fritidsbolig = 29,1 m² BRA
 Anneks = 13,2 m² BRA (RIVES)

Sum bruksareal = 42 m² BRA

Ny situasjon

Økt areal / nytt bad = 7 m² BRA

Sum = 49 m² BRA



Plantegning
kryprom

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

07.07.23
 31.03.23
 10.10.22
 22.03.22 -1,0m lengde
 31.05.21

DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING - PLANTEGNING

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHALDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

Festernr:

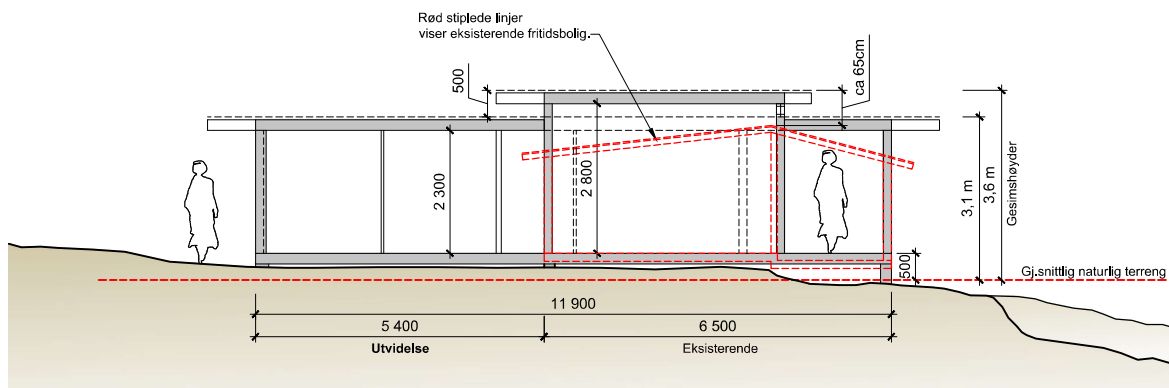
**KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSER**
 KARJOLVEIEN 7
 1615 FREDRIKSTAD
 TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1 01

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

VEDLEGG E-2



Skjematisk snitt

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

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 FOSSE**

KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR. TEGN.NR.

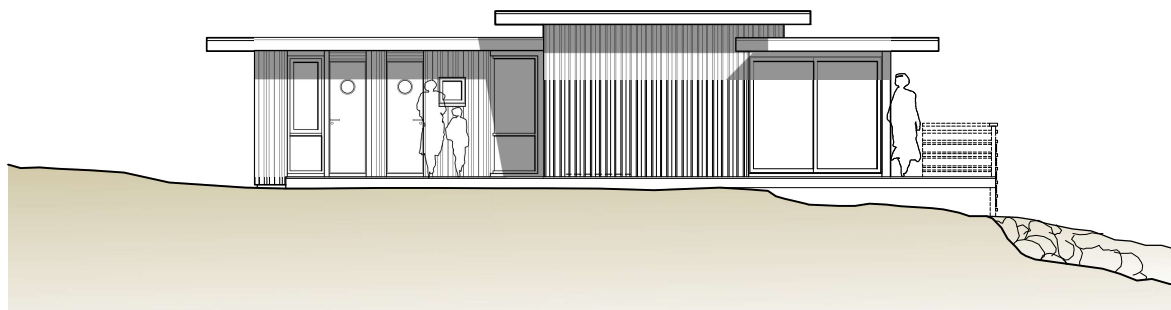
2252-1

02

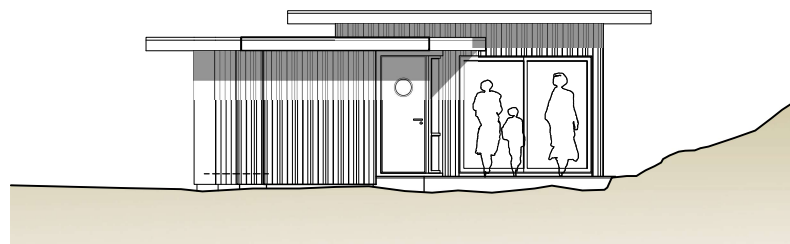
BJAR ARKITEKTER AS

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

VEDLEGG E-3



Fasade mot vest



Fasade mot nord

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

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 FOSSER**

KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

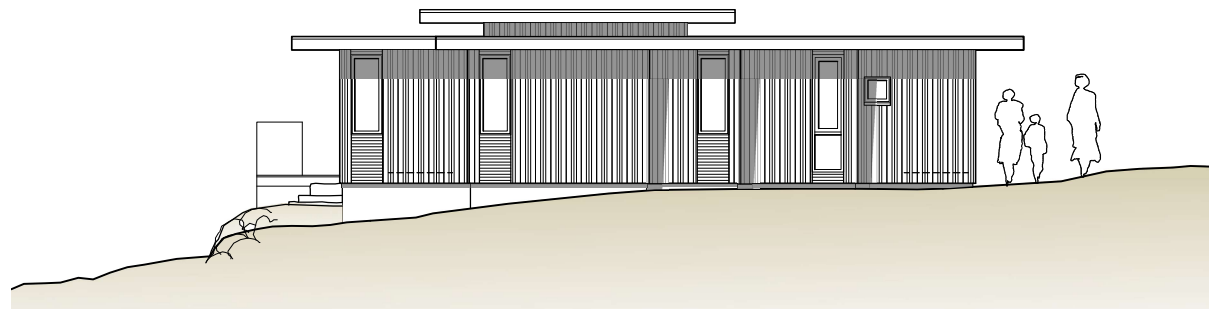
PROSJ.NR.	TEGN.NR.
-----------	----------

2252-1 03

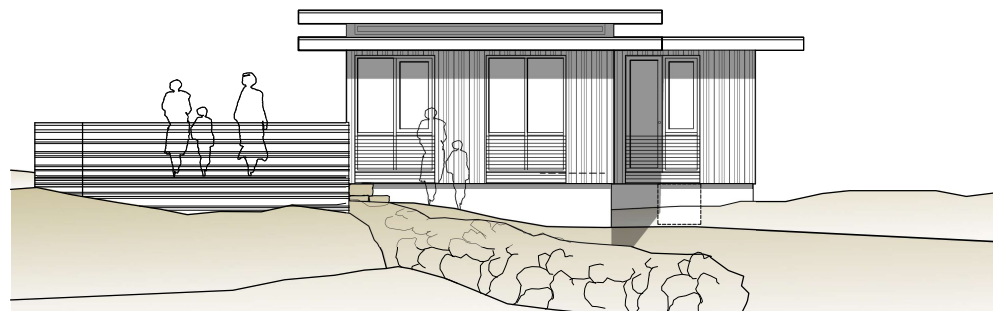
BJAR ARKITEKTER AS

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

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

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 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



STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Ytre Hvaler Nasjonalpark- Monica Olsen
Postboks 325
1502 MOSS

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/1492-27-846/2026-SARKRO	3/154	20.01.2026

Oversendelse av sak til uttalelse- søknad om endring, tilbygg og fasadeendringer til hytte- 3/154- Homlungfjellet 50

Hvaler kommunen oversender søknad om endring av tillatelse til tilbygg og fasadeendringer. Tilbyggets størrelse er redusert samt at plassering/utforming er noe endret.

Deres ref: 2023/18238

Eiendom:
Planstatus:

Gnr./ bnr: 3/154
området er uregulert og avsatt til LNF-spredd. Videre ligger bebyggelsen i 100-metersbeltet og innenfor ytre Hvaler nasjonalpark

Arealoversikt:

Eksisterende bruksareal (BRA)	42m2
Nytt bruksareal (BRA)	7m2
Sum bruksareal (BRA)	49m2

Øvrig bebyggelse: Anneks- rives og arealet tilbygges fritidsboligen. Annekset er lovlig oppført.

Saksopplysninger/historikk.

Kommunen har i vedtak av 10.08.23 innvilget dispensasjon for tilbygg og rammetillatelse for tilbygg og fasadeendringer på overnevnte fritidseiendom. Det ble gitt tillatelse til en moderat utvidelse på 7 BRA. I vedtak av 22.04.25 ble det innvilget dispensasjon og byggetillatelse for fremføring av VA. Begge tiltak har tidligere vært på høring, og det er fattet vedtak sakene etter verneforskriften for Ytre Hvaler nasjonalpark.





I utgangspunktet var det meningen at tilbygget skulle oppføres delvis på naboeiendommen der Allstad AS er grunneier. Videre skulle det foretas et makeskifte der areal bak hytta skulle gis til Allstad AS som kompensasjon. Av ukjente årsaker har denne avtalen ikke kommet i stand.

Det er nå foretatt en justering av prosjektet for å få tilbygget innenfor egne eiendomsgrenser. Det er gitt samtykke fra Allstad AS til at tilbygget kan oppføres i eiendomsgrensen.

Endringer av tiltaket.

Endringen beskrives på følgende måte fra ansvarlig søker.

Endring av rammetillatelse

Det søkes derfor om endring i forhold til tidligere godkjent rammetillatelse. Reviderte plantegninger viser areal som er redusert i tråd med forutsetning i rammetillatelsen. Arealet utgjør nå 49 m² BRA. Allstad AS har undertegnet naboerklæring slik at tilbygget kan gå helt fram til tomtegrense mot øst, - og slik at takutstikket kan gå utover grensen og inn på naboeiendommen.

Denne løsningen gir en mer komprimert situasjon for eksisterende hytte og tilbygg.

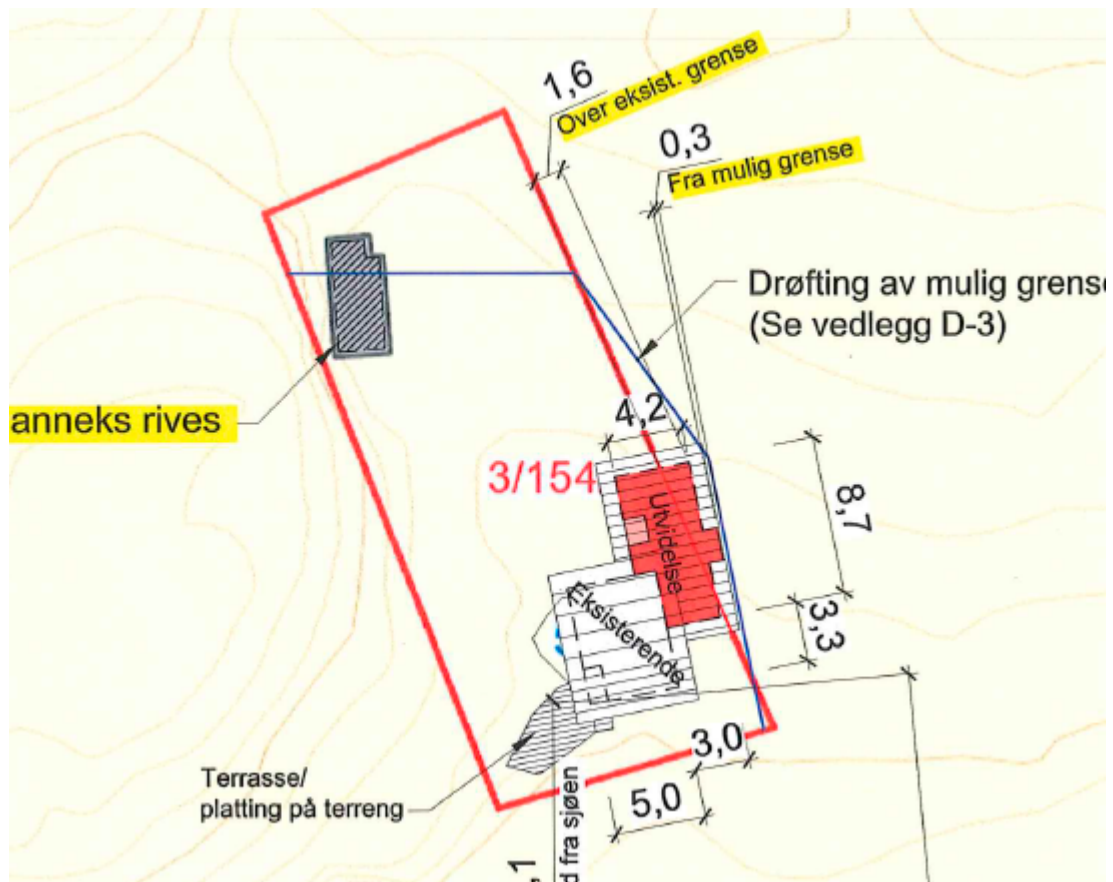
Det legges til grunn at denne søknad om endring i utgangspunktet vil være en bedre løsning sett fra det offentliges side. Løsningen ivaretar også de private interesser på en god måte. Sett fra sjøsiden reduseres tilbyggets utvidelse nå 80 cm mindre bredde, men med 60 cm økt lengde bak hytta. Hyttas brutto lengde holdes fortsatt innenfor rammen på 12,0 m (11,90).

Det ligger til rette for et lavt teknisk rom under fronten av tilbygget. Høyden mellom rensket fjell og golvnivå vil variere mellom 60 cm og litt under 100 cm. Det tekniske rommet benyttes for pumpe for avløp og liggende varmtvannsbereder. Teknisk rom vil benytte jordvarmen /fjell i dagen som varmekilde for å sikre mot frost (+ 7 grader).

Endringene innebærer at hytta blir 60 cm lengere samt at hyttas bredde mot sjøen reduseres med 80 cm. Videre er det et ønske om teknisk rom under tilbygget som skal være frostfritt ved jordvarme. På bakgrunn av justeringene av arealet er det også foretatt noen justeringer av fasadene. Kommunen ser at det i tidligere vedtak etter verneforskriften er stilt krav til at det skal være lemmer som kan dekke vinduer/dører når fritidsboligen ikke er i bruk. Kommunen kan ikke se at dette i tilstrekkelig grad er i varetatt. Videre er det også fortsatt ønske om å etablere en mindre markplattung på 9 kvadrat ved inngangspartiet.

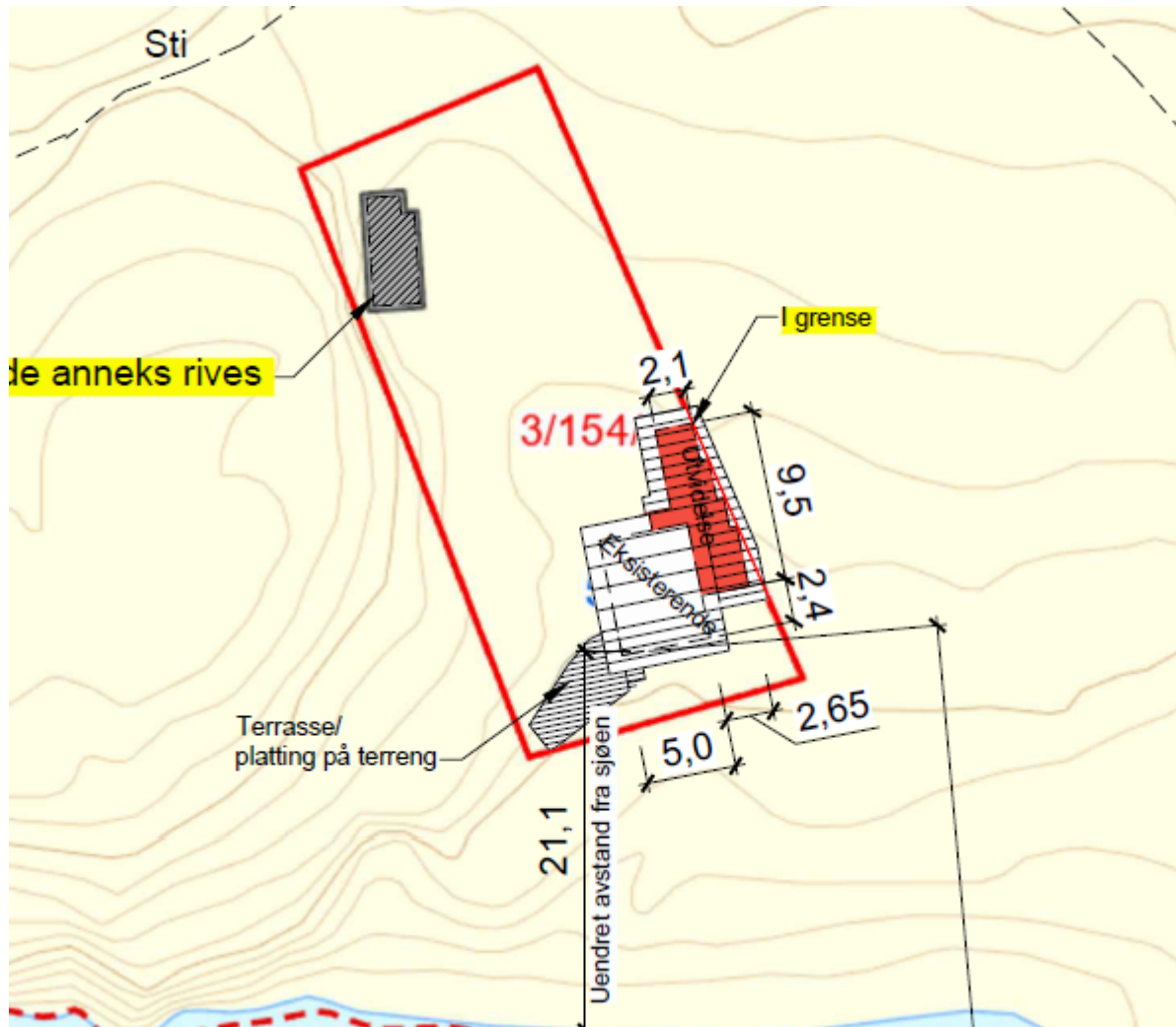
Kommunen er av den oppfatning at endringene som er gjort er av en slik karakter at de kan aksepteres så fremt de ivaretar de krav som tidligere er satt som forutsetning i vedtaket etter verneforskriften, datert 26.06.23. Kravet om nedjuterer av arealet er ivarettatt i omprosjekteringen. Teknisk rom under tilbygg mener kommunen kan aksepteres så lenge man kun benytter seg av det naturlige «rommet» mellom golv og terreng uten irreversibler terrengarbeider som innebærer fjerning/splitting av fjell.





Tidlig godkjent plassering/situasjon





Ny endret situasjon.

Endring av tiltaket er avhengig av tillatelse etter verneforskriften- Ytre Hvaler nasjonalpark.
Monica Olsen er orientert om saken

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Sarah Linn Krohn
rådgiver byggesak
Hvaler kommune
Areal og byggesak

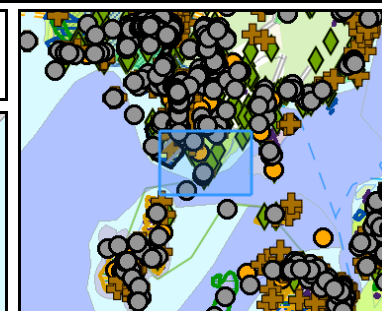
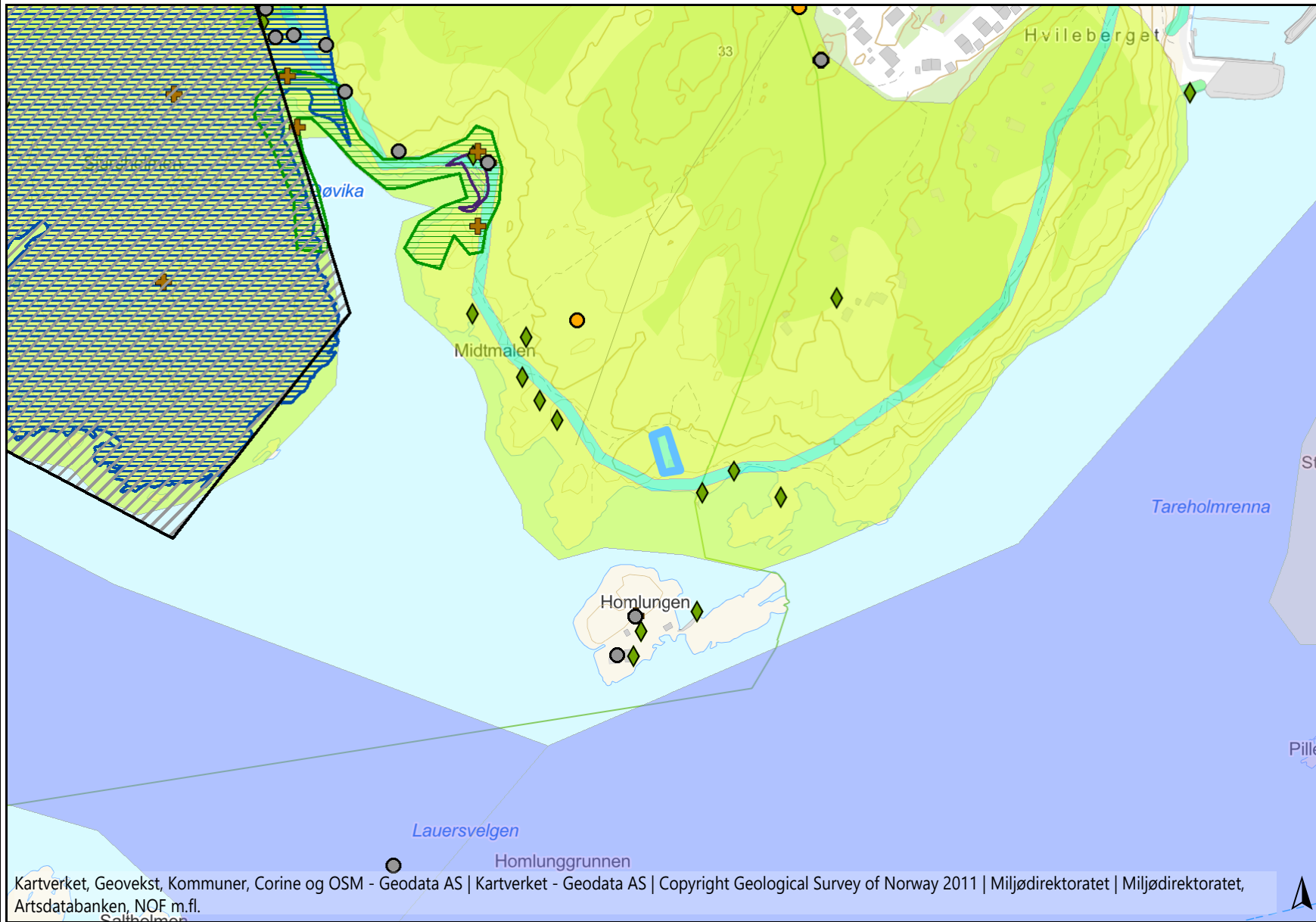




Vedlegg

- 1 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Forside - Søknad om endring av tillatelse 18.12.25.pdf
- 2 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Vedlegg C1 - Kopi av naboerklæring 18.12.25.pdf
- 3 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Vedlegg D1 til D2 - Situasjonkart 18.12.25.pdf
- 4 Sak 2021 1492 - 2252-1 Homlungfjellet 50 - Vedlegg E1 til E4 - Tegninger 18.12.25.pdf
- 5 Delvis innvilgelse av dispensasjon og rammetillatelse - tilbygg fritidsbolig - 3/154 - Homlungfjellet 50
- 6 Ytre Hvaler nasjonalpark - tilbygg hytte Homlungfjellet 50 - gbnr 3 154.pdf

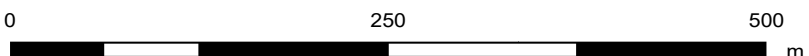




Tegnforklaring

- 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 NiN
 - naturtyper_hb13
 - naturtyper_hb13_alle
 - ▨ Svært viktig og viktig
- friluftsliv_statlig_sikra

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

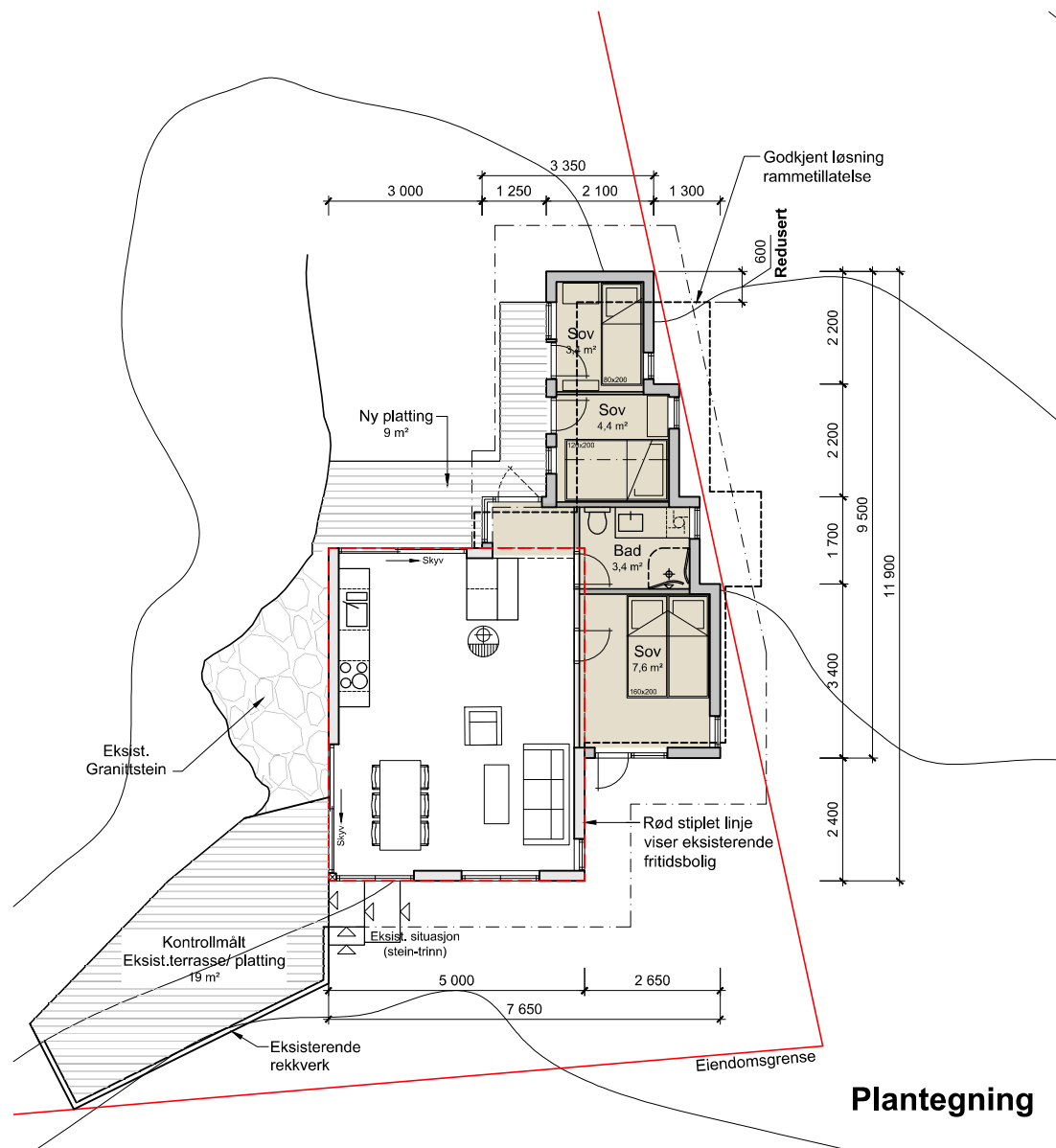


Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og kommuner.

Kartproduksjon: Statsforvalteren

Kommentarer:
Naturverdier og friluftsliv

VEDLEGG E-1



Plantegning

Arealer

Eksist.situasjon

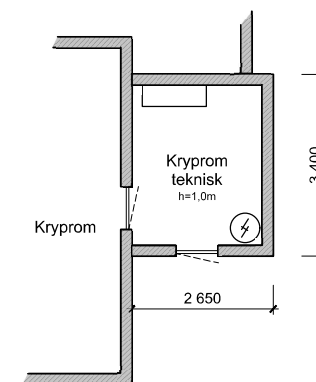
Fritidsbolig = 29,1 m² BRA
 Anneks = 13,2 m² BRA (RIVES)

Sum bruksareal = 42 m² BRA

Ny situasjon

Økt areal / nytt bad = 7 m² BRA

Sum = 49 m² BRA



Plantegning
 kryprom

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

07.07.23

31.03.23

10.10.22

22.03.22 -1,0m lengde

31.05.21

DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING

- PLANTEGNING

MÅLESTOKK: 1:100

FRITIDSBOLIG HOMLUNGJELLET 50

1680 SKJÆRHALDEN

TELEFON:

Gnr: 3 Bnr: 154

Festernr:

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

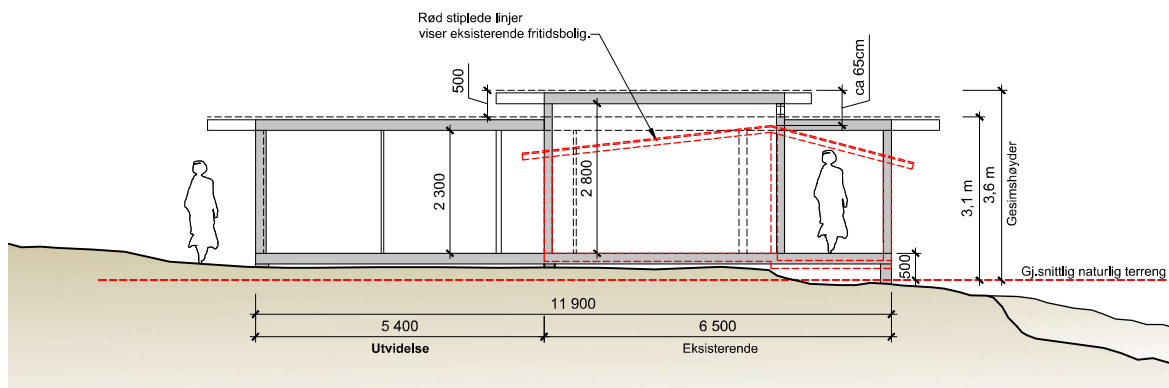
PROSJ.NR. TEGN.NR.

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

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

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 FOSSE**
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

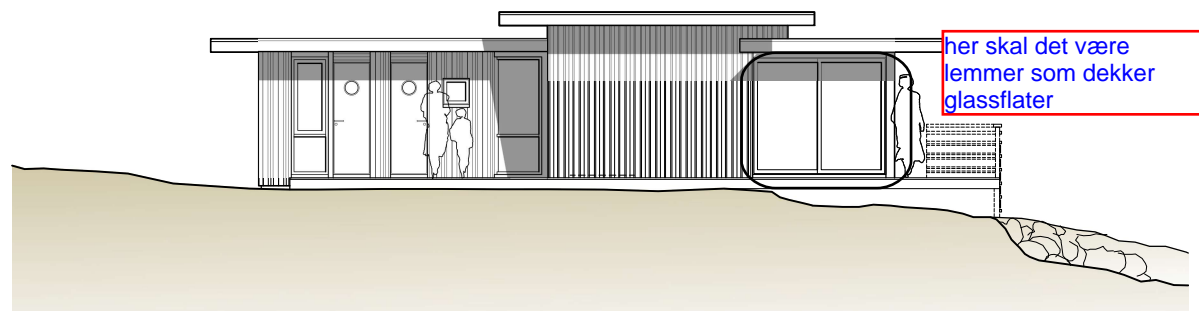
PROSJ.NR. TEGN.NR.

2252-1

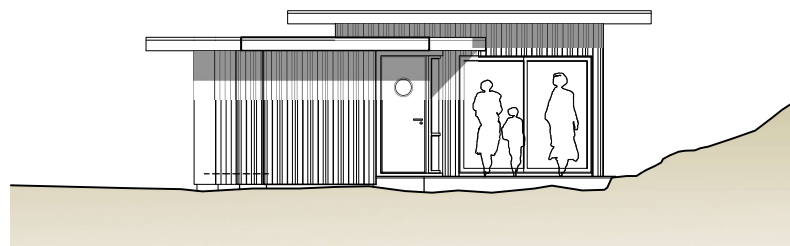
02

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

VEDLEGG E-3



Fasade mot vest



Fasade mot nord

12.12.25 Søknad om endring og igangsetting

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:

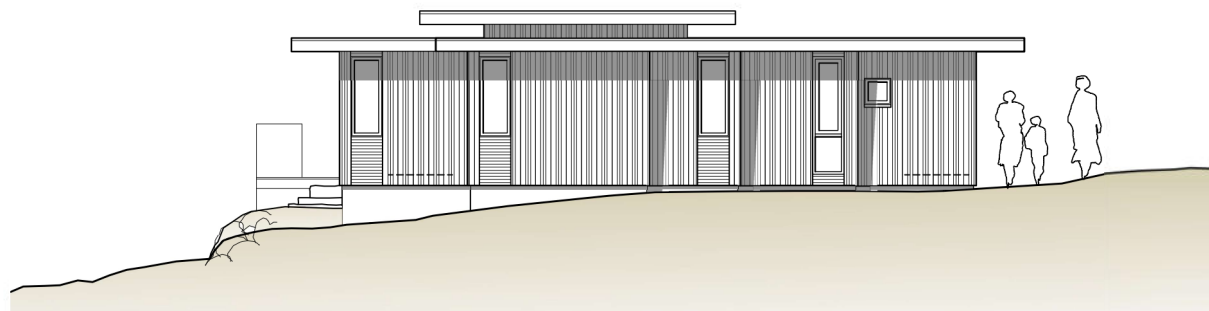
**KRISTIN HØILI
OG KJETIL OLAV FOSSER**
KARJOLVEIEN 7
1615 FREDRIKSTAD
TLF: 91 38 67 35

PROSJ.NR.	TEGN.NR.
-----------	----------

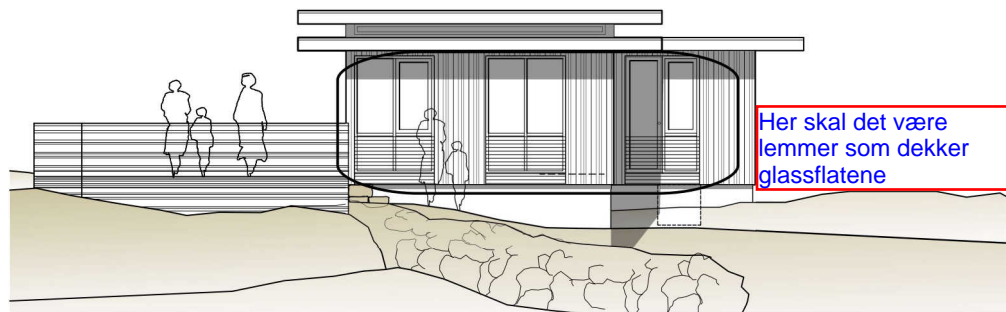
2252-1 03

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

12.12.25 Søknad om endring
og igangsetting

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 04

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

Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? Ja Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	3	154	0	0			HVALER
Adresse					Postnr.	Poststed	
Homlungfjellet 50					1680	SKJÆRHALDEN	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)
Redusert omfang - tilbake på egen eiendom, se vedlagt redegjørelse mm.

Vedlegg			
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)	
Foretak BJAR ARKITEKTER AS		Navn	
Kontaktperson Per Bjar	Telefon 90515080	Mobiltelefon 90515080	Kontaktperson
E-post post@bjararkitekter.no			Telefon
Dato 18.12.2025	Underskrift 	Mobiltelefon	
		E-post	
		Dato	
		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver BJAR ARKITEKTER V/ PER BJAR		Gjentas med blokkbokstaver	