



**Jomfruland
nasjonalpark**

Nasjonalparkstyret

Møtedato: 03.05.19
Saksnummer: 2019/6314
Saksbehandler: Morten Johannessen
Dato saksframlegg: 26.04.2019

Sak 2019/15: Søknad om byggetiltak på Styrmannsholmen

Bakgrunn

Arkitekthuset har 03.04.19 på vegne av eierne av 7/163 på Styrmannsholmen søkt om tillatelse etter verneforskriften til byggetiltak. Se vedlegg1. Søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven er fremmet samtidig for Kragerø kommune. Gjennomføring av tiltakene krever tillatelse etter begge lovverk.

Søknaden gjelder riving av fem eksisterende bygninger og oppføring av to nye bygninger - en hovedbygning og et anneks. Videre gjelder søknaden utvidelse av eksisterende brygge og utlegging av uterigger, rehabilitering av eksisterende platting ved sjøen, platting ved og mellom ny bebyggelse og tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Se vedlegg 2 og 3.

Søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven ble fremmet i mars. Søker var da ikke klar over at det er nødvendig med tillatelse etter verneforskriften. På bakgrunn av Fylkesmannens tilbakemelding på nabovarsel, der det ble opplyst om søknadsplikten og informert om verneforskriften med tilhørende retningslinjer, er det rettet opp. Omsøkt samlet bebygd areal er samtidig redusert fra 130 til 100 kvadratmeter.

Forvalter har fremmet ønske overfor søker om at det blir gjort en undersøkelse av naturverdier med vekt på planteliv. Søker har bestilt undersøkelsen som blir gjennomført i mai. Søker ønsker fortløpende i saksgangen og ber om at styret likevel behandler saken i møte 3. mai og eventuelt tar forbehold om virkning for naturverdier i henhold til undersøkelsen.

Forvalter ba i tillegg om at det legges fram en plan som viser hvordan en del landskap/terrengsyn skal ivaretas. Planen ble mottatt 24.04.19, se vedlegg 4.

Forholdet til verneforskriften og naturmangfoldloven

Etter verneforskriften § 3 om vern mot inngrep i landskapet er området vernet mot blant annet oppføring og ombygging av varige eller midlertidige bygninger, anlegg og innretninger.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad blant annet gi tillatelse til:

- a) Ombygging og mindre utvidelse av bygninger i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- c) Riving av eksisterende bygninger, anlegg og innretninger, og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk.
- h) Graving i forbindelse med vedlikehold av ledningsanlegg som ikke omfattes av § 3 tredje ledd d) og nye ledningsanlegg i jord i kanten av veger og i sjø, samt til eksisterende fritidsboliger.

Retningslinjene til § 3a sier: Det kan gis tillatelse til tilbygg i forbindelse med innlegging av vann og avløp når samlet bebygd areal på eiendommen med omsøkt tilbygg ikke overstiger 100 kvadratmeter og tilbyggets høyde ikke overstiger 4,5 meter over naturlig terreng, samt at tiltaket ikke har vesentlig negativ landskapsvirkning, er negativt for allment friluftsliv eller kan være til skade for naturverdier. Form, materialbruk og farge skal tilpasses eksisterende bygning. Det kan settes krav til utforming.

Retningslinjene til § 3c sier: Det kan gis tillatelse hvis tiltaket ikke har vesentlig negativ landskapsvirkning, er negativt for allment friluftsliv eller kan være til skade for naturverdier. Dersom det er dokumentert at ny plassering vil være en fordel verneverdiene, kan ny plassering godkjennes. Dersom forvaltningsmyndigheten mener at annen plassering av bygning eller anlegg enn det som er omsøkt vil være en fordel for verneverdiene, skal søknaden avslås. I vedtaket skal det opplyses om at saken vil bli behandlet på nytt dersom det fremmes søknad med annen plassering. Bygninger skal være i samsvar med tradisjonell, lokal byggeskikk og tilpasses landskapet i form, farge og materialbruk. Det kan settes krav til utforming av bygninger og anlegg.

Retningslinjene til § 3h sier: På land kan det bare gis tillatelse dersom arbeidene kan utføres slik at de ikke gir fare for skade på landskap og naturmiljø av betydning, herunder store og grove trær og arter på norsk rødliste. Hvis det gis tillatelse til vesentlig gravearbeid, skal det stilles krav om at terrenget tilbakeføres til slik det var før arbeidene startet eller til naturlig terreng. Det kan ikke gis tillatelse til arbeid som krever fjellsprenging. Nye ledninger i sjø er begrenset til å gjelde ledninger til Stråholmen, Jomfruland og Styrmannsholmen. Det kan gis tillatelse dersom arbeidene ikke gir fare for skade av betydning på naturverdier som ålegrasenger eller bløtbunns-områder. Hvis det gis tillatelse, skal det stilles krav om at landtaket anlegges slik at ledningsanlegget ikke blir synlig.

§ 3a er tiltenkt saker i forbindelse med innlegging av vann og avløp, noe som er aktuelt i denne saken, men bestemmelsen er avgrenset til å gjelde ombygging og utvidelse. Begrepet ombygging er å forstå slik at tiltaket har utgangspunkt i eksisterende bygning. I denne saken søkes det om å rive fem bygninger og erstatte dem med to bygninger. Saken faller derved utenfor bestemmelsen.

Det samme gjelder bestemmelsen i § 3c, da den forutsetter at erstatningsbygget/bygningene gis samme størrelse. I denne saken er samlet bebygd areal av eksisterende bygninger på ca. 77 kvadratmeter. Omsøkt samlet areal av nye bygninger er 100 kvadratmeter.

Brygger inngår i begrepet anlegg, men bestemmelsen i § 3c er tiltenkt riving av eksisterende brygge og at erstatningsbrygge gis samme størrelse. I denne saken søkes det om å utvide eksisterende brygge fra 9 til 12 kvadratmeter. § 3c gir derved ikke hjemmel til å gi tillatelse.

Bestemmelsen i § 3h åpner for å gi tillatelse til graving på land i forbindelse med legging av nye ledninger til eksisterende fritidsboliger, samt legging av ledninger i sjø til samme formål. I retningslinjene er Styrmannsholmen nevnt spesielt sammen med Jomfruland og Stråholmen. Under verneprosessen var det kjent at eierne av fritidsboliger på Styrmannsholmen hadde ønsket om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett.

Vurderingen er derfor at riving av eksisterende bygninger og erstatning med to nye bygninger, samt utvidelse av brygge må vurderes opp mot verneforskriften § 11 om generelle dispensasjonsbestemmelser, jf. naturmangfoldloven § 48. Bestemmelsen sier at forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra verneforskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig.

Det følger av forarbeidene til naturmangfoldloven at bestemmelsen ikke kan brukes for å utvide rammen i vernevedtaket. Bestemmelsen skal være en sikkerhetsventil for tiltak som ikke ble vurdert på vernetidspunktet.

Bestemmelsen har tre ledd. Det er første ledd som er aktuell i denne saken. Både vilkåret om at tiltaket ikke strider mot vernevedtakets formål og at det ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig må være oppfylt for at skal kunne vurderes å gi dispensasjon. Vilkaåret om at tiltaket ikke skal påvirke verneverdiene nevneverdig innebærer en konkret vurdering av konsekvenser for verneverdiene som omfattes av verneformålet. Kravet om at tiltaket ikke skal påvirke nevneverdig, innebærer at dispensasjonsadgangen er snever. Det kan bare dispenserers i de tilfeller tiltaket vil ha ubetydelig eller begrenset virkning for verneverdiene. I avveiningen skal det foretas en skjønnsmessig vurdering. Blant annet vil omfanget, miljøvirkningen og nødvendigheten av tiltak det søkes dispensasjon for, ha betydning. Også hensyn som positivt taler for det omsøkte tiltaket, og om det vil stride mot verneverdiene om tilsvarende dispensasjonssøknader blir innvilget i framtida, inngår i vurderingen. Generelt er det ikke adgang til å dispensere for tiltak og bruk som forutsetter større tekniske inngrep, som for eksempel oppføring av nye private hytter.

Rehabilitering av eksisterende plattung ved sjøen vurderes å falle inn under § 3 om at bygninger, anlegg og innretninger kan vedlikeholdes uten at det må omsøkes hvis det ikke fører til bruksendring eller innebærer ombygging/utvidelse.

Forvalters vurdering

Forholdet til miljørettsprinsippene i naturmangfoldloven

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget

Naturtyper, artsmangfold og fremmede arter på land ble kartlagt av Biofokus i 2013 i forbindelse med forarbeidene til Jomfruland nasjonalpark. Som del av samme forarbeid ble landskapsverdier vurdert av Asplan viak i 2014. Plantelivet i det konkrete området rive- og byggetiltakene er planlagt, vil bli kartlagt av Bjørn Erik Halvorsen i løpet av mai 2019. Det er et åpent landskap på Styrmannsholmen med en stor andel åpent fjell, og flyfoto gir relativt god oversikt over området. Forvalter har befart området 24.04.19 sammen med bygningssjefen og havnefogden i Kragerø kommune. Forvalter har videre bedt om at det legges fram en plan om hvordan landskap/terrenghensyn er tenkt ivaretatt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og § 9 om føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er sju bebygde hytteeiendommer i nasjonalparken. På den andre bebygde eiendommen på Styrmannsholmen (7/161) er det også flere mindre bygninger (fire) som ligger med forholdsvis stor avstand. Forvalter kjenner ikke til om det er planer om byggetiltak også der, men utfallet i denne saken kan ha konsekvens for 7/161, da situasjonen der må kunne sies å være temmelig lik denne saken. På de fem andre bebygde fritidseiendommene er det ikke tilsvarende situasjon med flere mindre, spredte bygninger. Vurderingen er at tillatelse ikke vil innebære økt samlet belastning.

§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Anleggsarbeidet kan medføre forringelse av terreng- og landskapsverdier hvis tilbakeføringen etter endt arbeid ikke gjøres tilfredsstillende. Hvis det gis tillatelse, bør det settes vilkår om fotodokumentasjon før og under arbeidet, samt fotodokumentasjon og felles befaring når arbeidet nærmer seg slutten.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Det er fine svaberg på Styrmannsholmen og det bør ikke tillates sprenging av atkomstveger eller uteområder. Det bør heller ikke tillates graving eller sprenging av grøfter til vann- og avløpsledninger.

Konkret vurdering

Bygninger

Asplan Viak vurderte holmene utenfor Portør i 2014 til å være et svært helhetlig og harmonisk område som tiltrekker seg oppmerksomhet på grunn av estetiske kvaliteter, men at en del hytter danner lokale brudd. Sannsynligvis er bygningene på 7/163 blant de som danner lokale brudd. Eksisterende bygninger ligger med større avstand enn det som er vanlig på hytteeiendommer. Selv om bygningene er små, med samlet bebygd areal på 77 kvadratmeter, gir bygningene et område på i størrelsesorden 5 daa et betydelig bebygd preg og innebærer en stor samlet privat sone. Ved å erstatte bygningene med en hovedbygning og et anneks med kort avstand imellom, plassert inn mot en fjellrygg som omsøkt, vil det bebygde preget og landskapsvirkningen bli redusert. Redusert landskapsvirkning vil være i tråd med en av hovedformålene i vernevedtaket som er å ta vare på landskap uten tyngre tekniske inngrep. Videre vil samling av bebyggelsen være til fordel for allmennhetens tilgang til enkelt friluftsliv som også er en av formålene, da størrelsen på den private sonen rundt bebyggelsen vil bli redusert. Når det gjelder kravet i forskriftens § 11 om at tiltaket ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, må det tolkes dithen at det gjelder i negativ retning. I denne saken vil tiltaket påvirke verneverdiene nevneverdig i positiv retning, noe som skal tillegges vekt jf. veiledning til naturmangfoldlovens § 48.

Arkitektonisk løsning, bør vurderes av bygningsmyndigheten. Retningslinjene til forvaltningsplanen tilsier at tradisjonell, lokal byggeskikk skal følges. Det aktuelle stedet på Styrmannsholmen ligger ca. 700 meter fra bebyggelsen ved Portør brygge der det er tradisjonell trehusbebyggelse. Samtidig har Kragerø kommune relativt åpnet for ny arkitektur i skjærgården, slik at det kan være noe tvil om hva som er lokal byggeskikk i dag.

Forvalter har ikke undersøkt om eksisterende bygninger er underlagt bygningsvern, men søknaden tilsier ikke det. Bygningene er enkle og det kan se ut til at innvendig utforming og interiør langt på veg er autentisk fra perioden før eller rett etter andre verdenskrig. Om bygningene har verdi som kulturminner bør også vurderes av bygningsmyndigheten.

Situasjonsplanen tilsier at anneks og plattning for møblert sone vil komme der det i dag er et lite, naturlig strandbasseng. Slike strandbassenger med saltvannspåvirket ferskvann er spesielle livsmiljøer som kan huse sjeldne arter, noe som ikke er undersøkt. Samtidig ligger bassenget så nærme bebyggelsen at det kan forventes at den er påvirket, blant annet av en utedo, og at den vil bli påvirket også i framtida med bebyggelse i området. Det er flere strandbassenger på Styrmannsholmen. Under noe tvil bør det aksepteres at strandbassenget bygges ned for å kunne få til samling av bygningene.

Utearealer

Situasjonsplanen tilsier at det vil bli anlagt en betongplattning rundt og i mellom hovedbygningen og anneksset som vil stikke ut fire meter fra hovedbygningen mot sørøst og sju til åtte meter mot nordvest. Vurderingen er at hvis utendørs opparbeidelse og møblering avgrenses til dette området, er det en forsiktig bruk av utearealer.

Utvidelse av brygge

Eksisterende brygge søkes utvidet fra 9 til 12 kvadratmeter som er største areal for hytter i LNFR-områder i henhold til kommuneplanens arealdel. Det søkes også om utlegging av uterigger. Med utvidelse kan brygga brukes til adkomst med byggevarer, redskap og maskiner med mer, slik at det ikke er behov for midlertidig anleggsbrygge. Vurderingen er at utvidelsen er så pass liten at den ikke er i strid med formålene i vernevedtaket og ikke påvirker verneverdiene nevneverdig.

Vann og avløp

Det søkes om å legge vann- og avløpsledninger i grøft mellom sjøen og de nye bygningene. I traseen som er vist i situasjonsplanen er det en stor andel bart fjell og fjellsprenging er nødvendig. Hvis traseen legges om, kan den delvis gå i løsmasser. Traseen må ryddes for vegetasjon og grøfta må graves. I retningslinjene til § 3h om graving er det sagt at det bare

kan gis tillatelse til større gravearbeid dersom det ikke er fare for skade på landskap og naturmiljø av betydning, og det er spesifikt sagt at det ikke kan gis tillatelse til fjellsprenging. Vurderingen er at legging av ledninger i grøft kan skade landskap og naturmiljø. Det kan imidlertid gis tillatelse hvis ledningene legges i boret hull i fjellet fra landtak under sjønivå til stedet der de nye bygningene kommer, jf. naturmangfoldloven § 12.

Atkomst i byggeperioden

Jf. plan vedlagt søknaden skal det ikke sprenges fjell eller legges ut masser for atkomst fra sjø og til bygninger som skal rives eller til de nye bygningene.

Tilbakeføring til naturlig terreng

Fire av de eksisterende bygningene er enkelt fundamentert oppå bart fjell med holdesteiner, lecablokker og trestokker. Det er vanskelig å se hvordan fundamenteringen er for det femte bygget, men det ligger den nye hovedbygningen er planlagt og tilbakeføring der er ikke aktuelt. Det bør stilles krav om at alle deler av bygningene som rives, fundamentering og bardunering skal fjernes. Naturlige fundamenter av naturlig stein kan brukes i forbindelse med bygging av det nye anlegget. Fester for barduner skal kappes ned til fjellet.

Revegetering

Fire av bygningene som skal rives står på helt eller delvis bart fjell og revegetering er lite aktuelt. Hvis det under rive- og byggearbeidene oppstår behov for revegetering, skal det gjøres ved å legge ut masser med jord/myr hentet i anleggsområdet. Massene skal legges ut løst og skal ikke tilsås eller beplantes.

Innstilling

Robert Gran ved Synnøve Reutz Gran gis tillatelse til å rive fem bygninger og erstatte dem med to bygninger som omsøkt på eiendommen 7/163 på Styrmannsholmen i Kragerø. Videre gis det tillatelse til utvidelse av brygge som omsøkt. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Utendørs opparbeidelse og møblering skal avgrenses til betongplattning jf. situasjonsplan vedlagt søknaden.
2. Alle deler av bygningene som rives, inkludert fundamentering og bardunering skal fjernes. Fundamenter av naturlig stein kan om ønskelig brukes i forbindelse med bygging av det nye anlegget. Fester for barduner skal kappes ned til fjell.
3. Det skal det ikke sprenges fjell eller legges ut masser for adkomst fra sjø og til bygninger som skal rives eller til de nye bygningene.
4. Hvis det i rive/byggeperioden oppstår behov for revegering, skal det gjøres ved å legge ut masser med jord/myr hentet i anleggsområdet. Massene skal legges ut løst og skal ikke tilsås eller beplantes.
5. Halvveis i rive/byggeperioden skal arbeidene dokumenteres ved innsending av tilstrekkelige foto til fmtemjo@fylkesmannen.no.
6. Når rive/byggeperioden nærmer seg avslutning, skal nasjonalparkforvaltningen inviteres til befarig.

Vedtaket er hjemlet i verneforskriften § 11.

Robert Gran ved Synnøve Reutz Gran gis tillatelse til å legge inn vann- og avløpsledninger to planlagte nye bygninger på eiendommen 7/163 på Styrmannsholmen i Kragerø. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Ledningene skal legges i boret hull i fjell fra landtak under sjønivå til stedet der de nye bygningene kommer.

Vedtaket er hjemlet i verneforskriften § 3. h.

Behandling

Torstein Kiil fremmet følgende endringsforslag:

Med hjemmel i verneforskriften paragraf 11 gis Robert Gran ved Synnøve Reutz Gran dispensasjon til å rive fem bygninger og erstatte dem med to nye bygninger på til sammen 100 kvadratmeter bebygd areal på eiendommen gårds- og bruksnummer 7/163 på Styrmannsholmen i Kragerø. Videre gis det tillatelse til utvidelse av brygge. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Tillatelsen er ikke gyldig før rapport fra fagbiolog tilsier at det ikke er fare for at plantearter oppført som truet på Norsk rødliste kan bli skadelidende som følge av rive/byggearbeidene.
2. Utendørs opparbeidelse og møblering skal avgrenses til betongplattning jf. situasjonsplan vedlagt søknaden. Det tillates ikke tilført eksterne masser eller etablering av plen i uteområdet.
3. Alle deler av bygningene som rives, inkludert fundamentering og bardunering skal fjernes, fortrinnsvis tidlig i byggeperioden. Fester for bardunering skal kappes ned til fjell.
4. Det skal ikke sprenges fjell eller legges ut masser for adkomst fra sjø og til bygninger som skal rives eller til de nye bygningene. Fundamenter av naturlig stein fra bygninger som rives kan om ønskelig brukes i forbindelse med bygging av det nye anlegget
5. Så snart de gamle bygningene er fjernet, skal nasjonalparkforvaltningen foreta befarings sammen med ansvarshavende for å få avklart hvordan området endelig skal rehabiliteres. Nasjonalparkstyret skal deretter uttale seg til planene og om nødvendig fatte vedtak.. Nasjonalparkforvaltningen vil også foreta en befarings når byggeperioden nærmer seg avslutning og det fortsatt er mannskaper og maskiner tilgjengelig.
6. Hvis det i rive/byggeperioden oppstår behov for beskyttelse av grunnen, skal det gjøres ved å legge ut masser med jord/myr hentet i anleggsområdet eller bruk av gummimatter. Massene skal legges ut løst og skal ikke tilsås eller beplantes.
7. Brygge kan utvides som omsøkt. Av hensyn landskapsverdien tillates det ikke anlagt utrigger.
8. Ved rehabilitering av eksisterende plattning tillates det ikke oppsatt levegger eller andre innretninger.

Robert Gran ved Synnøve Reutz Gran gis tillatelse til å legge inn vann- og avløpsledninger to planlagte nye bygninger på eiendommen 7/163 på Styrmannsholmen i Kragerø. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Ledningene skal legges i boret hull i fjell fra landtak under sjønivå til stedet der de nye bygningene kommer.

Vedtaket er hjemlet i verneforskriften § 3. h.

Vedtak

Med hjemmel i verneforskriften paragraf 11 gis Robert Gran ved Synnøve Reutz Gran dispensasjon til å rive fem bygninger og erstatte dem med to nye bygninger på til sammen 100 kvadratmeter bebygd areal på eiendommen gårds- og bruksnummer 7/163 på Styrmannsholmen i Kragerø. Videre gis det tillatelse til utvidelse av brygge. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Tillatelsen er ikke gyldig før rapport fra fagbiolog tilsier at det ikke er fare for at plantearter oppført som truet på Norsk rødliste kan bli skadelidende som følge av rive/byggearbeidene.

2. Utendørs opparbeidelse og møblering skal avgrenses til betongplattning jf. situasjonsplan vedlagt søknaden. Det tillates ikke tilført eksterne masser eller etablering av plen i uteområdet.
3. Alle deler av bygningene som rives, inkludert fundamentering og bardunering skal fjernes, fortrinnsvis tidlig i byggeperioden. Fester for bardunering skal kappes ned til fjell.
4. Det skal ikke sprenges fjell eller legges ut masser for adkomst fra sjø og til bygninger som skal rives eller til de nye bygningene. Fundamenter av naturlig stein fra bygninger som rives kan om ønskelig brukes i forbindelse med bygging av det nye anlegget
5. Så snart de gamle bygningene er fjernet, skal nasjonalparkforvaltningen foreta befaring sammen med ansvarshavende for å få avklart hvordan området endelig skal rehabiliteres. Nasjonalparkstyret skal deretter uttale seg til planene og om nødvendig fatte vedtak.. Nasjonalparkforvaltningen vil også foreta en befaring når byggeperioden nærmer seg avslutning og det fortsatt er mannskaper og maskiner tilgjengelig.
6. Hvis det i rive/byggeperioden oppstår behov for beskyttelse av grunnen, skal det gjøres ved å legge ut masser med jord/myr hentet i anleggsområdet eller bruk av gummimatter. Massene skal legges ut løst og skal ikke tilsås eller beplantes.
7. Brygge kan utvides som omsøkt. Av hensyn landskapsverdien tillates det ikke anlagt utrigger.
8. Ved rehabilitering av eksisterende plattning tillates det ikke oppsatt levegger eller andre innretninger.

Robert Gran ved Synnøve Reutz Gran gis tillatelse til å legge inn vann- og avløpsledninger to planlagte nye bygninger på eiendommen 7/163 på Styrmannsholmen i Kragerø. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Ledningene skal legges i boret hull i fjell fra landtak under sjønivå til stedet der de nye bygningene kommer.

Vedtaket er hjemlet i verneforskriften § 3. h.

Vedlegg:

1. Søknad
2. Situasjonsplan
3. Illustrasjonstegning nye bygninger
4. Plan for ivaretagelse av landskap og natur i byggeperioden

Utskrift:

- Arkitekthuset
- Kragerø kommune

Foto eksisterende bygninger og brygge



