# Veileder til søknad om byggetiltak i Raet nasjonalpark og Søm LVO

## Hvem kan søke?

I utgangspunktet kan alle parter i en sak søke (grunneier, oppdragstaker, byggmester, arkitekt o.l.).

## Hva koster det?

Det koster ikke noe å få behandlet en søknad etter verneforskriften. Kommunen /andre kan ta betalt for sin behandling av samme søknad.

## Hvordan behandles søknaden?

De fleste byggesaker skal behandles etter plan- og bygningsloven i kommunen og av nasjonalparkstyret etter verneforskriften. I byggesaker er det generelt viktig med tidlig kontakt til kommunen for råd og veiledning. Søknad skal generelt behandles etter strengeste lovhjemmel først (verneforskriften), og derfor skal søknaden behandles av verneområdestyret før kommunen igangsetter sin behandling.

Alle bygg/ permanente inngrep i verneområdet skal behandles av styret eller styrets arbeidsutvalg. Søknader som krever dispensasjoner utover det som er gitt rom for å søke om i verneforskriften skal alltid behandles av hele styret. Det er 4-5 styremøter i året.

Verneområdestyret har etablert et administrativt kontaktutvalg med representanter fra kommunene og fylkeskommunen der saker blir tatt opp til vurdering. Forvalter vil også kontakte saksbehandlere i kommunen ved behov for informasjon knyttet til søknaden.

Generelt

Verneforskrifter og forvaltningsplaner for det enkelte verneområdet gir detaljer i forhold til hva det kan søkes om og vilkår knyttet til tiltakene. I hovedtrekk kan vi likevel si at det er liten mulighet for oppføring av nye bygninger i selve nasjonalparken.

Verneforskriften har følgende nedfelt;

*§ 3 Vern mot inngrep i landskapet*

*Området er vernet mot inngrep av enhver art, herunder oppføring og ombygging av varige eller midlertidige bygninger, tilbygg(..) o.l. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.*

*§ 3 ledd 4 Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:*

*a) ombygging av, og mindre utvidelser samt bruksendring av eksisterende bygninger, i samsvar med retningslinjer i forvaltningsplanen.*

I utkast til forvaltningsplan for Raet nasjonalpark og Søm landskapsvernområde av 16.12.17, punkt 3.3.6 er det gitt retningslinjer for Privat eiendom og tekniske inngrep.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Byggetiltak:**Fotavtrykk bebygd areal (FBA):Følgende størrelsesbegrensninger på FBA anbefales ved søknader om nye tiltak. Dagens FBA på eiendommen er utgangspunktet ved søknad, og alle former for bygningsmasse skal medregnes i dette. Søknader om byggetiltak på fritidseiendom bør holdes innenfor disse arealrammene:

|  |  |
| --- | --- |
| **Eksisterende FBA på eiendommen** | **FBA-grense for nytt tiltak** |
| Ca.20-30 m2 | Ca.30 m2 |
| Ca.30-50 m2 | Ca.25 m2 |
| Ca.50-70 m2 | Ca.20 m2 |
| Ca.70-90 m2 | Ca.10 m2 |
| >90 m2 | <2 m2 |

Fritidseiendommer – utformingDispensasjonssøknader vil fortsatt gjennomgå skjønnsmessige vurderinger, hvor de faktiske forhold i hver enkelt sak som: eksponering, beliggenhet, terrengvurderinger og landskapsvurderinger mv. vil være avgjørende for utfallet. Retningslinjene er ment å gi signaler som kan styre søknader inn mot hva som er realistisk å oppnå dispensasjon for på den enkelte eiendom. * Tiltak der man utnytter allerede bebygd areal er å foretrekke. Fotavtrykket av den totale bygningsmassen bør bli minst mulig. Det vil si at man kan søke om å ombygge en type bebygd areal til et annet formål. Eksempel nr.1: Rive anneks for å oppføre tilbygg. Eksempel nr. 2: Fjerne deler av veranda for å oppføre mindre tilbygg. Arealregnskapet vurderes i den enkelte sak.
* På de større hyttene (hytter over gjennomsnittet FBA 90-350 m2) er FBA-grensen på <2 m2 ment som en “sikkerhetsventil” som kan vurderes i spesielle tilfeller.
* Ved påbygg skal bygget fremstå lavest mulig i terrenget. Mønehøyden på eksisterende hytte skal være retningsgivende.
* Takvinkel og takdekke, gavl og raft skal være i tråd med bygningen ellers.
* Dispensasjon til bygging av terrasse, levegg eller skillevegg utendørs, kan normalt ikke påregnes.
* Det skal alltid tilstrebes å bygge minst mulig eksponert. Dette vil i mange tilfeller være på baksiden av bygget, bort fra sjøsiden, stier, åpne områder osv.
* Bruk av store blanke flater (som vinduer) bør begrenses for å unngå stor landskapspåvirkning.
* Det anbefales bruk av jordfarger og/eller grånende tre for å begrense kontrasten mellom bygninger og terrenget.
* Terrenginngrep som sprengning og graving mv. skal unngås

\* Boligeiendommer Det er ingen boliger i nasjonalparken eller i HLVO. I SLVO er situasjonen i forhold til samlet belastning mer oversiktlig. Det er registrert 12 boliger, og vurderinger rundt samlet belastning vil gjøres fra sak til sak sammen med vurderingene av tiltaket opp mot verneforskriften. Spesifikke retningslinjer for boligeiendommer er:* Maks 1 stk. garasje pr. eiendom.
* Antall byggenheter pr. eiendom skal holdes på et minimum.

**Strøm, vann og avløp**Søknader om innlegging av strøm, vann og avløp skal vurderes strengt med stor vekt på kvartærgeologiske verdier som formasjoner og avsetninger samt landskapshensyn.Nærhet til tilknytningspunkt til offentlig VA og andre inngrep/installasjoner kan tillegges vekt i vurderingen. Fortrinnsvis bør det søkes løsninger der tiltaket legges i masser som allerede er berørt av tidligere tiltak, eksempelvis eksisterende veier, grøfter og lignende. |

Etter § 7 i naturmangfoldloven (nml) skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, bl.a. når forvaltningsmyndigheten fatter vedtak om dispensasjon etter verneforskriften. Dette gjelder prinsippet om kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10), prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11) og prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12).

Søknadsplikt

Alle tiltak som nevnt i overskrift skal behandles etter verneforskriften. Dette gjelder også overbygde inngangsparti, overbygde verandaer mv. I tillegg kreves det behandling i kommunen etter plan- og bygningslov, samt eventuelle bestemmelser og retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel. Tiltak på eldre bygninger vil ofte være meldepliktige eller søknadspliktige etter kulturminneloven. Kommunen vurderer hvilke instanser som bør trekkes inn i søknadsbehandlingen.

Søknadsskjema

Benytt søknadsskjema som finnes i kommunen eller på nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet <http://dibk.no/> Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett kan benyttes for alminnelige driftsbygninger i landbruket, og for mindre tiltak på bebygd eiendom jf. PBL § 20-2 a). Innenfor verneområdene vil dette være det mest aktuelle skjemaet for byggesaker.

Fotavtrykk bebygd areal (FBA)

Alle mål bør oppgis som m2 fotavtrykk bebygd areal. Dette er utvendige mål av bygget inklusive alle overbygde partier. Det vil si at terrasse, veranda, inngangsparti etc. med tak skal regnes med i bebygd areal. Dette fraviker fra standarden ved eiendomsoppmåling og forvaltningsplanene omtaler dette som fotavtrykk bebygd areal (FBA). Man kan forestille seg eiendommen sett fra luften og at FBA er en tall på arealet med tilførte elementer.

## Byggetiltak det kan søkes om

Verneforskriften for Raet nasjonalpark åpner opp før å søke om følgende

* Ombygging av eksisterende bygg (inkl bruksendring)
* Utvidelse av eksisterende bygg i tråd med forvaltningsplanen. En matrise fordeler handlingsrom ut i fra eksisterende FBA. Se kap 3.3.6 i Forvaltningsplanen for Raet NP og Søm LVO
* Gjenoppføring av bygninger og anlegg som er gått tapt ved brann eller naturskade
* Bygging av brygger etter fjerning av eksisterende brygger eller ved samling i fellesanlegg
* Riving av bygg eller anlegg og oppføring av nye med inntil samme størrelse og bruk. Her kan man i noen tilfeller også søke om utvidelse jf matrise på eksisterende FBA

I Søm Landskapsvernområde kan man i tillegg søke om

* Oppføring av bygninger og innretninger som er nødvendige til landbruksformål

Andre tiltak vil kun unntaksvis gis en dispensasjon etter naturmangfoldloven §48.

## Andre typer byggetiltak

## **Fasadeendring**

Søknadsplikt

Alle fasadeendringer er søknadspliktige eller meldepliktige etter verneforskriften. Med fasadeendringer menes blant annet:

* flytting av vinduer eller dører
* endring av type og/eller antall vinduer, dører, panel, vindskier eller omramming
* endring av type taktekking
* kle inn eksisterende tømmervegg med panel
* endring av type kledning (for eksempel malt til grånende furu)

Opplistingen er ikke uttømmende

Plan og bygningsloven

Tiltaket krever ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven dersom fasadeendringen ikke fører til at bygningens karakter endres. Tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse krever heller ikke tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser jf. PBL § 20-3, punkt e). Er man usikker på om et tiltak er søknadspliktig eller ikke etter plan- og bygningslovens bestemmelser bør man ta kontakt med kommunen.

Saker som ikke krever behandling i kommunen, kan sendes direkte til nasjonalparkstyret. Men husk på at summen av små endringer likevel kan utløse søknadsplikt. Derfor viktig: Ta kontakt med kommunen på forhånd.

Søknadsskjema

Kommunen gir nødvendig veiledning og vurderer om fylkeskommunens uttalelse bør innhentes. Opplysninger om byggets alder og historie er viktig for søknadsbehandlingen, beskrivelse av tiltak og begrunnelse for tiltaket. Kart, foto, situasjonsplan og byggetegninger/byggeskisser bør ligge som vedlegg til søknaden.

## **Restaurering/ Vedlikehold**

Restaurering og vedlikehold av eksisterende bygninger, brygger, anlegg og innretninger er ønskelig og i tråd med formålet med vernet. Vedlikehold skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet. Mindre vedlikeholdstiltak på eksisterende bygninger er ikke søknadspliktige etter PBL eller verneforskrift. For at et tiltak skal kunne regnes som restaurering og vedlikehold skal tiltaket ikke medføre fasadeendringer jf. omtale av fasadeendringer i eget menypunkt. Vedlikehold uten funksjons- og/eller fasadeendring er tillatt dvs.”bytte like for likt” er ok uten søknad. Tilbakeføring av fasader til opprinnelige fasader er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men vil være det etter verneforskriften.

Restaurering eller rekonstruksjon?

Deler av taket må være intakt for at en bygning skal kunne regnes som eksisterende bygning uten søknadsplikt. Dersom taket har falt ned skal restaurering og gjenoppbygging vurderes etter verneforskriften som nyoppføring. Byggets generelle tilstand er i tillegg avgjørende for om tiltaket kan kalles vedlikehold eller nyoppføring/rekonstruksjon. Ved omfattende utskifting av opprinnelig bygningsmateriale bør arbeidet uansett meldes kommunen og vernemyndigheten, som vurderer om tiltaket regnes som restaurering eller rekonstruksjon med søknadsplikt.

Der bygget må tas ned for restaurering (skifte av stokker i tømmerkasse) kreves det tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket kan karakteriseres som restaurering og ikke gjenoppføring (dvs. ikke omfattende utskiftning) vil tiltaket ikke være søknadspliktig etter verneforskriften. Det holder da med en søknad til kommunen. Byggets tilstand før restaurering skal da dokumenteres med foto og beskrivelse (tilstandsrapport).

Grensegangen i dette mellom hva som krever søknad og ikke, er sjelden helt konkret. Å sende søknad til kommunen, eller å avklare i forkant er en klar anbefaling i alle slike saker.

 Bygninger før 1850 og SEFRAK-registrerte bygg (OBS !)

Noen av bygningene i verneområdet er av en slik verdi at restaureringstiltak også skal meldes til fylkeskommunen. Dette kan også gjelde der kun deler av bygningen er av høy alder eller har særskilt verneverdi. Søknader om tiltak på bygninger som er fra før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse. Fylkeskommunen høres vanligvis også i saker som berører SEFRAK-registrerte bygg.

## Hva bør søknaden inneholde?

I tillegg til søknadskjema bør søknaden inneholde:

* Kart med angivelse av sted
* Situasjonsplan (eks. setertun med plassering av omsøkte tiltak) inkl mål i FBA.
* Byggetegninger/byggeskisse – tegninger (plan, snitt, fasade i M=1:50.)
* Foto av eksisterende bygninger/bygningsmiljø
* Kort beskrivelse og begrunnelse for tiltaket.
* Oppgi gjerne telefon og e-postadresse der søker kan kontaktes for spørsmål.
* Gjenpart nabovarsel
* Høring fra instanser søker selv har avklart med

NB! Sørg for at alle søknadspliktige tiltak knyttet til byggesøknaden kommer med i samme søknad (eks. fasadeendringer, riving, flytting, graving og fylling, veg).

## Søknaden sendes til

**Postadresse**

Raet nasjonalparkstyre v/

Fylkesmannen i Agder

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

**Epost:**

fmavpost@fylkesmannen.no

Merk epost Raet nasjonalparkstyre