



Arkivsaksnummer: 2024/7593-2

Saksbehandler: Hilde Nystuen

Dato: 19.08.2024

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Sølen verneområdestyre	26/2024	26.08.2024

Sølen LVO - søknad om riving av hytte og oppsetting av ny hytte - Sølenhytta - Christian Bjøntegaard

Innstilling fra forvalter

Med hjemmel i verneforskriften for Sølen landskapsvernområde, § 3, punkt 1.3.k. gir Sølen verneområdestyre Christian Bjøntegaard dispensasjon fra verneforskriftens § 3, punkt 1.1. for riving av dagens hytte og oppsetting av ny hytte ved Sølenhytta med gbnr: 53/23 jf. tegninger i søknad.

Følgende vilkår er knyttet til dispensasjonen:

- Den nye hytta skal være i stavlaft med torvtak jf. tegning og ha samme størrelse (73 m²), høyde og funksjon som dagens hytte. Gesimshøyden/raftehøyde skal maksimalt være 3,3 m.
- Den nye hytta skal være godt tilpasset eksisterende bygninger og utforming, farge-, materialvalg og fasade skal være i samsvar med lokal byggeskikk. Vindskier må ha dempede jordfarger og grunnmur og piper må ha en farge i jordfargeskalaen eller forblendes med stein. Vinduer og andre detaljer skal ha en farge som ikke avviker vesentlig fra hovedfargen på hytta.
- Den nye hytta flyttes litt lengre unna vassdraget jf. situasjonsplan.
- Det legges torvtak på hytta og det skal brukes næringsfattig torvjord som tilsås med lokaltilpasset frøblanding som avtales med verneområdeforvalter. I tillegg kan det suppleres det med frø fra området i dialog med verneområdeforvalter.
- Den gamle hytta skal rives samme år som den nye er ferdig oppført. Alt avfall og rivningsmateriell skal fraktes ut og leveres ved godkjent avfallsselskap. Forurensing og forsøpling er forbudt. All bruk av kjemiske midler som kan påvirke naturmiljøet er forbudt.
- Hvis det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringszone på 5 meter, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten, Innlandet fylkeskommune, skal varsles jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd.
- Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i naturmangfoldlovens § 48 gir Sølen verneområdestyre Christian Bjøntegaard tillatelse til graving og drenering av tomt til ny hytte med gbnr. 53/23 jf. søknad. Videre gis det tillatelse etter § 48 for oppsetting av to solcellepaneler på anneks jf. søknad.

Følgende vilkår er knyttet til dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjelder for Christian Bjøntegaard, Sølen Hytte og Torvtak AS og Rendalen Graveservice.
- Det gis tillatelse til å grave tomt for ny hytte med en dybde på 30-40 cm og inntil en meter ut fra hver side av hytta, isolere, fylle på med pukk og støpe plate
- Overskytende masse skal legges naturlig i terrenget og kantene pyntes på slik at inngrepet ikke blir dominerende i landskapet.
- Det skal benyttes stedegent materiale i skråninger, på torvtak og uteareal som på den gamle hyttetomta som tilbakeføres. Det må ikke innføres nye arter ved tilsåing etter planering.
- To solcellepaneler i størrelse inntil 175 x 103 cm kan settes opp på sørveggen av anneks. Panelene skal være svarte og matte i fargen.
- Hvis det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringsone på 5 meter, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten, Innlandet fylkeskommune, skal varsles jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd.
- Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i verneforskriften for Sølen landskapsvernområde, § 3, punkt 5.3.f. gir Sølen verneområdestyre Christian Bjøntegaard dispensasjon fra verneforskriftens § 3, punkt 5.1. tillatelse til motorisert ferdsel på barmark med bil, traktor med henger, lastebil, betongbil og gravemaskin fra veien ved Sølenhytta og ned til hytte gbnr. 53/23, langs etablert kjørespor. Formålet med kjøringen er oppsetting av ny hytte og transport av materialer og avfall ut igjen i forbindelse med rivning av den gamle hytta jf. beskrevet i søknad.

Følgende vilkår er knyttet til dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjelder for Christian Bjøntegaard, Sølen Hytte og Torvtak AS og Rendalen Graveservice.
- Dispensasjonen gjelder for perioden 27.08.2024 – 30.10.2024 og 01.06.2025 – 30.10.2025.
- Kjøringen skal følge kjørespor og begrenses til det nødvendige.
- Kjøretraseen skal pusses opp og tilbakeføres til dagens tilstand og så naturlig tilstand som mulig etter at tiltaket er utført. Det tillates ikke breddeutvidelse eller oppgradering av traseen.
- All kjøring skal skje på en hensynsfull måte slik at skader på vegetasjon og forstyrrelser av dyreliv unngås.
- Det skal føres kjørejournal som viser dato for kjøringen. Kjørejournalen skal sendes Sølen verneområdestyre innen 15. november i 2024 og innen 15. november i 2025.
- Dispensasjon og kjørejournal skal medbringes under transport.

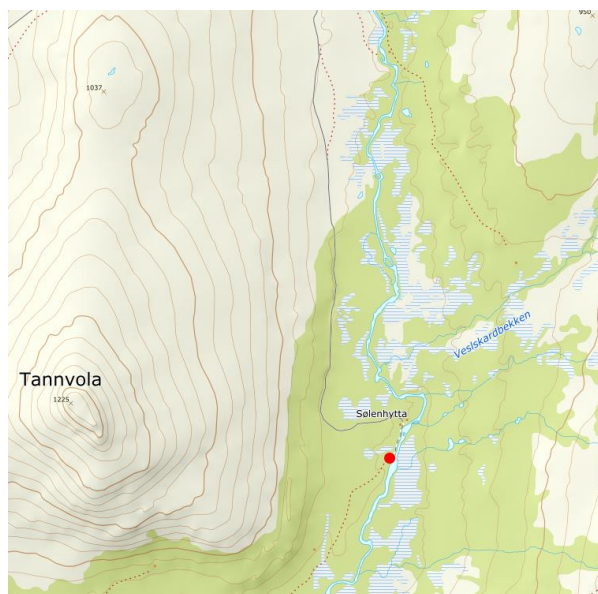
--- slutt på innstilling ---

Dokumenter i saken

- Skriftlig søknad fra Christian Bjøntegaard mottatt 20. juni 2024.
- Vedlegg til søknad fra Christian Bjøntegaard mottatt 02.07, 05.07 og 06.08.2024
- Flomvurdering gjennomført av Norcosult, 13. juni 2024
- Orientering – uttalelse til byggesak fra Rendalen kommune mottatt 10. juli 2024
- Uttalelse til søknad fra Innlandet fylkeskommune, datert 12. august 2024
- Uttalelse til søknad fra Statsforvalteren i Innlandet, datert 15. juli 2024

Saksopplysninger

I brev av 20. juni 2024 søkes det om riving av fritidsbolig «Livsro» som ligger ved Søløyhytta, gbnr. 53/23 og oppsetting av ny fritidsbolig. Eksisterende fritidsbolig er på 73 m2 BYA og det søkes om å erstatte den med ny fritidsbolig med samme størrelse. Det er ønskelig å bo i dagens hytte under oppsettingen av ny hytte. Rendalen Graveservice skal utføre selve rivningen, utkjøringen av rivningsmateriell og planering i etterkant.



Rødt prikk viser plassering av hytta.

Søknaden

«På vegne av min søster (Kjersti Bjøntegaard, f.dato 13.12.68) og undertegnede vil vi søke om dispensasjon til å rive vår hytte og sette opp en tilsvarende hytte i samme størrelse, form og høyde. Bakgrunnen for dette er at dagens hytte er dårlig fundamentert og står på grunnforhold med leire. Dette har i en årrekke skapt mye hodebry og praktiske utfordringer. Hytten må manuelt jekkes hvert år og dører og vinduer må justeres for at de skal kunne åpnes. Konstruksjonen i hytten svekkes hvert år som følge av dette. Det har opp gjennom årene vært gjort flere forsøk på å drenere grunn for å få den leirholdige grunnen mer stabil. Vi har også montert stålbjelker på tvers av hyttekonstruksjonen for å stabilisere og ha bedre mulighet til å justere med jekk. Alt dette uten at vi har oppnådd et godt og bærekraftig resultat. For at nye generasjonen skal kunne klare å forvalte dette fantastiske stedet videre har vi etter en helhetlig vurdering besluttet at eneste løsning for oss er å rive hytten og bygge ny. Ny hytte vil bli fundamentert på en støpt og isolert såle som gjør at vi får kontroll på

grunnforholdene. Vi ønsker å bruke en lokal entreprenør som heter Sjølen Hytte og Torvtak AS til å sette opp en ny hytte i stavlaft med torvtak i tradisjonell stil. De har lang erfaring med å sette opp tilsvarende hytter i samme området. Vi tror dette vil passe godt inn i terrenget. De vil også ta ansvar for riving og kildesortering av dagens hytte. Vi har konsultert de andre grunneierne i sameiet om våre planer og de har gitt oss sin positive støtte til at dette er et god plan. Vi vurderer også om det kan være lurt å flytte «ny» hytte rett bak dagens hytte (se tegning). Det kan forenkle byggeprosessen noe for oss. Det vil også gjøre at hytten kommer litt lenger vekk fra elven og at stien som går over gårdstunet ikke oppleves som like privat. Vi tror derfor samlet sett at dette kan være en god løsning både for området og for oss som utbygger. Vi håper med dette et positivt svar på søknaden.»

Dagens hytte:

Dagens hytte er på 73 m².

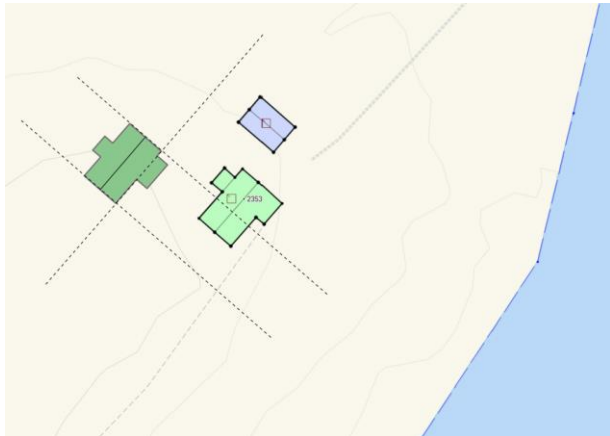


Anneks:

Dagens anneks er 4 x 5 m (20 m²), 25 m² med takutstpring.



Situasjonsplan:



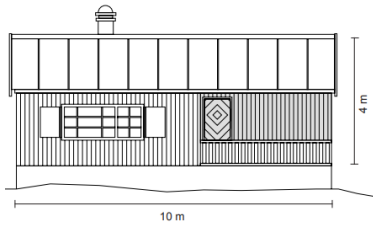
Ny alternativ plassering etter befaring 30.06

utførende og prosjekterende. Plasseringen er mer hensiktsmessig med tanke på utforming av terreng og vil innebære mindre graving og inngrep i terrenget. (Terrengangivelsen kan avvike med noen centimeter ift reell terreng.)

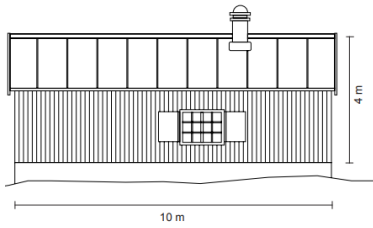


DAGENS HYTTE

Fasade Øst

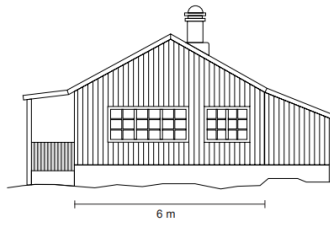


Fasade Vest

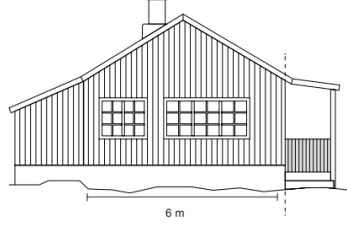


10 meter

Fasade Nord

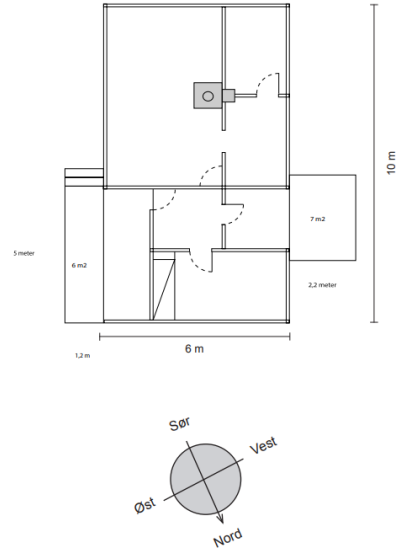


Fasade Syd



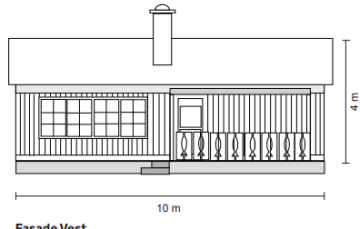
Snitt

Plantegning

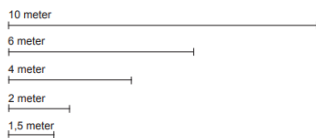
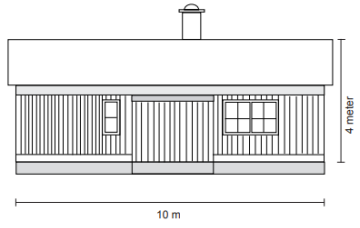


NYTT TILTAK

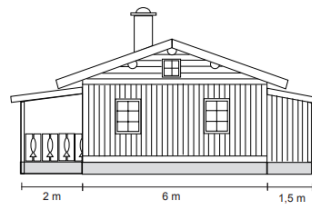
Fasade Øst



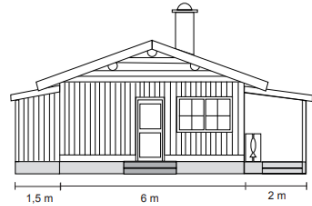
Fasade Vest



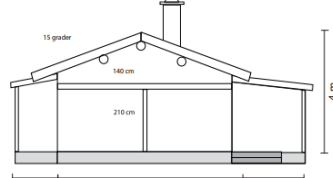
Fasade Nord



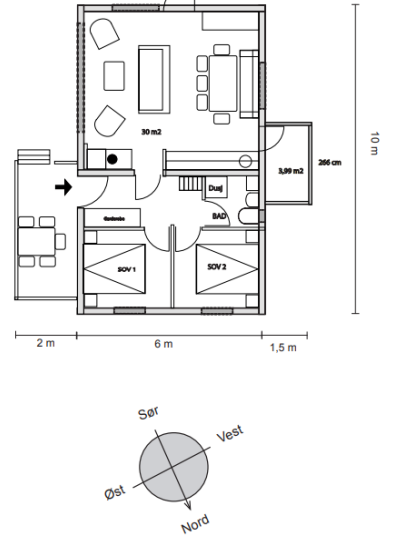
Fasade Syd



Snitt



Plantegning



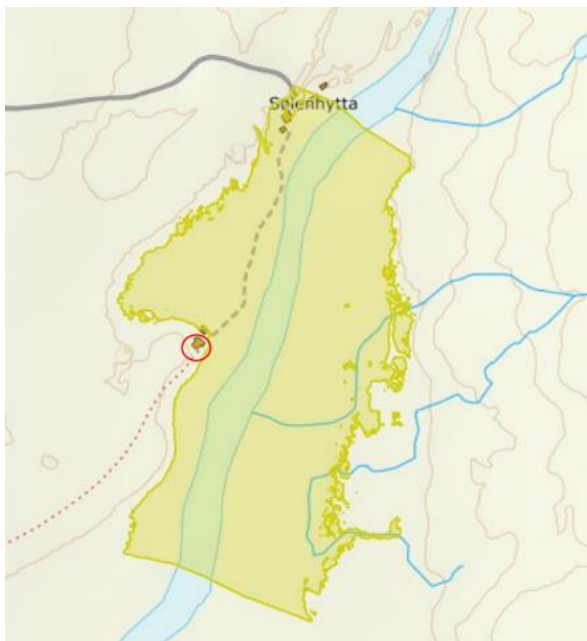
Solcellepaneler:



Det søkes også om å montere to solcellepaneler på dagens annekts jf. bildet. Størrelsen på panelene er 175 cm x 103 cm pr. panel. De vil bli lite synlige på en mørkbeiset vegg.

Flomvurdering

Norconsult har gjennomført flomvurdering og følgende konklusjon foreligger: Livsro» ligger innenfor NVEs aktsomhetszone for flom. Resultater for beregnet 200-årsflom er vist i figur. Resultatet viser at Mistra ved flom følger en utvidet elvekorridor. Dette gjelder spesielt myrområdene øst for Mistra. Fritidsboligen «Livsro» (rød sirkel), ligger som vist i Figur 4-1, utenfor beregnet flomsone. Sikker byggehøyde for hytta er beregnet til 813,9 moh. Nordlig uthus/anneks er delvis dekket av flomsonen. Små vanndybder alene eller i kombinasjon med lave vannhastigheter utgjør normalt liten fare. Vannet som her strømmer utenfor elveløpet, har både liten dybde og lave hastigheter. Det vurderes derfor som trygt å ikke flytte uthus/anneks. Modellen er ikke gyldig for Søløyhytta som er berørt av flomsona i figuren. Dette fordi hytta ligger rett ved øvre grensebetingelse og for å finne riktig flomsone ved Søløyhytta må modellen utvides så øvre grensebetingelse blir lengere oppstrøms.



Hjemmelsgrunnlag

Søknaden er vurdert i henhold til

Naturmangfoldloven av 19. juni 2009

Verneforskrift for Sjølen landskapsvernområde av 18. februar 2011

Forvaltningsplan for Sjølen landskapsvernområde 15. november 2015

Delegering

I tråd med den nye forvaltningsordningen for nasjonalparker og andre store verneområder ble forvaltningsmyndigheten for Sjølen landskapsvernområde delegert til et politisk sammensatt verneområdestyre med representasjon fra Rendalen kommune og Innlandet fylkeskommune ved Miljødepartementets vedtak av 15. mars 2013.

I møte for Sjølen verneområdestyre den 4. november 2021 ble det vedtatt at verneområdeforvalter, som er sekretariat for verneområdestyret, er delegert myndighet til å avgjøre saker i henhold til verneforskriften for Sjølen landskapsvernområde og naturmangfoldloven i kurante enkeltsaker etter dispensasjonsbestemmelsene i forskriften og etter naturmangfoldlovens § 48. Denne saken behandles av Sjølen verneområdestyre.

Verneformål, verneforskrift, naturmangfoldloven og forvaltningsplan

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor Sjølen landskapsvernområde som ble vernet ved kgl.res. 18 februar 2011.

«Formålet med Sjølen landskapsvernområde er å ta vare på et natur- og kulturlandskap med økologisk og kulturell verdi, med opplevelsesverdi og som er identitetsskapende. Videre er formålet med vernet å ta vare på Sjølenmassivet som et karakteristisk landskapselement, geologiske forekomster og landskapsformer, biologisk mangfold og kulturminner.

Allmennheten skal gis anledning til natur- og landskapsopplevelse gjennom utøving av naturvennlig og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging» jf. verneforskriftens § 1.

Inngrep og tiltak innenfor landskapsvernområdet må vurderes etter verneforskriften for området og reglene i naturmangfoldloven. I følge naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingen skal gå fram av beslutningen.

I verneforskriften for landskapsvernområdet, § 3 punkt 1.1, heter det at området er vernet mot inngrep eller tiltak som i vesentlig grad kan endre eller virke inn på landskapets særpreg eller karakter. Her er nevnt en rekke eksempler på tekniske inngrep av permanent karakter som i utgangspunktet er forbudt, herunder vegbygging, graving og påfylling av masse, uttak og fjerning av større stein og blokker, mineraler eller fossiler, bakkeplanering osv.

I følge verneforskriften for Sjølen landskapsvernområde, § 3, punkt 5.1., er motorisert ferdsel forbudt. I verneforskriftens § 3, punkt 5.3.f, heter det imidlertid at forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til nødvendig transport til setrer og hytter på kjøretraseer som er angitt i forvaltningsplanen. Nødvendig transport vil være tiltak som vanskelig lar seg gjennomføre

uten bruk av motorisert kjøretøy og som ikke lar seg løse med transport vinterstid. Det er angitt kjøretrase inn til denne hytta i forvaltningsplanen.

I verneforskriftens § 3 punkt 1.3.b. er det gitt åpning for at forvaltningsmyndigheten etter søknad kan gi tillatelse til ombygginger eller tilbygg til bygninger i samsvar med lokal byggeskikk. I verneforskriftens § 3 punkt 1.3.k. kan forvaltningsmyndigheten etter søknad gi tillatelse til riving av gamle bygninger, anlegg og innretninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med nybygg, men det kan søkes om tillatelse for jordbruksformål jf. § 3, punkt 1.3.a.

Jf. verneforskriftens § 3, pkt. 1.2.a. er bestemmelsene i pkt. 1.1. ikke til hinder for vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger. Vedlikehold skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet. Vedlikehold omfatter ikke ombygginger eller utvidelser. Med vedlikehold av bygninger forstås mindre tiltak som opprusting av teknisk og funksjonell standard utvendig som reparasjon av tak, vinduer, dører, ytterkledning, etterisolering. Utvendig vedlikehold som krever utskifting av materialer skal byttes med nytt av samme type og dimensjon.

Forvaltningsplan for Sjølen landskapsvernområde har retningslinjer for eventuelle ombygginger og mindre tilbygg. Jf. retningslinjene skal total bygningsmasse på fritidsbebyggelse ikke overstige 80 m², fordelt på maksimalt tre bygninger per tomt. Gesimshøyden målt i henhold til teknisk forskrift skal maksimalt være 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for uthus. Uthus skal ikke ha større grunnflate enn 15 m².

Jf. forvaltningsplanen skal det tas hensyn til områdets egenart og spesielle hensyn når det gjelder bygninger som er fredet, verneverdige eller har kulturhistorisk verdi. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold på verneverdige bygninger og bebyggelse registrert i SEFRAK, skal vurderes av kulturminnemyndigheten. All bygging skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og det skal tas landskapsmessige hensyn. Form, størrelse, dimensjoner og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærmiljøet. Det skal benyttes materialer og farger som ikke skiller seg ut fra omgivelsene og bygningens utforming bør primært beholdes.

I forvaltningsplanen kan forvaltningsmyndigheten etter søknad gi tillatelse til nødvendige ombygginger så lenge det ikke strider mot verneformålet og der det er i samsvar med lokal byggeskikk og ikke fører til endret bruk. Vedlikehold som endrer bygningens karakter skal vurderes som ombygging. Med ombygging menes bygningsmessige endringer innenfor eksisterende grunnflate som fører til endring i bygningens konstruksjon, form og eksteriør.

Jf. forvaltningsplanen så vil tiltak som innebærer fasadeendring, ny pipe, nye vindustyper og ny kledning som bryter med lokal byggeskikk, endringer i konstruksjoner som takvinkel eller takutstikk eller utvendige standardhevinger ikke betraktes som vedlikehold. Vedlikehold omfatter heller ikke utvidelser eller ombygginger i form av at bærende konstruksjoner skiftes ut eller at bygningen etter arbeidet fremstår som vesentlig fornyet. Ombygginger og utvidelser av bygninger krever spesiell tillatelse etter søknad.

Ved ombygging skal det legges vekt på å bevare bygningsmiljøet og bebyggelsens opprinnelige preg og fasadeuttrykk skal bevares gjennom bygging i nåtidens formspråk.

Dette gjøres ved å underordne seg eksisterende hus i størrelse, form, farge og materialbruk og tilpasse seg bygningsmiljøet for øvrig med hensyn til eksteriørmessig utforming og plassering. Bygningens uttrykk bør primært beholdes.

Det skal benyttes stedegnet materiale i skråninger, på torvtak og uteareal. Planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon. Forbygninger skal utføres i tørrmurt, stedegen stein.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12

Inngrep og tiltak innenfor landskapsvernområdet må vurderes etter verneforskriften for området og reglene i naturmangfoldloven. Ifølge naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingen skal gå fram av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 48 åpner for at det kan gis dispensasjon fra verneforskrifter i naturvernområder dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig.

Presedens

Presedensvurderingen bør være så konkret som mulig. Presedensfaren skal være reell og ikke hypotetisk. En konkret presedensvurdering vil bidra til likebehandling og ivareta hensynet til rimelighet. Dette vil øke forståelsen for verneforvaltningen. Vurderingen av presedensvirkninger knytter seg for det første til sannsynligheten for at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden. Dette avhenger primært av antall saker hvor likebehandling tilsier at dispensasjon vil måtte gis. Sannsynligheten varierer på en skala fra lite sannsynlig til svært sannsynlig. For det andre knytter vurderingen seg til konsekvensene for verneområdet av at de lignende sakene får samme utfall. Disse konsekvensene varierer på en skala fra lite alvorlige til svært alvorlige. Momenter ved vurdering av sannsynlighet for at et vedtak vil skape presedens vil blant annet kunne være hvor mange andre som vil kunne søke om samme tiltak, om det er spesielle forhold knyttet til saken som tilsier at den kan særbehandles og om tiltakstypen er behandlet i forvaltningsplan med klar avgrensning av hva som kan tillates.

Momenter ved vurdering av hvilke konsekvenser det kan få om vedtaket danner presedens, vil blant annet kunne omfatte hva slags vernekategori det er tale om, hva slags verneformål det er tale om og hvor stort / omfattende tiltaket er. Om søker har spesielle behov for å gjennomføre tiltaket, kan dette skille saken fra andre lignende saker og dermed redusere faren for presedensvirkninger.

Uttalelse fra Innlandet fylkeskommunene:

Kulturarv

Det er så vidt fylkeskommunen kjenner til ikkje knyttet kulturmiljøverdi til eksisterende hytte. Tiltaket ligger innenfor Sølen landskapsvernområd. Hvor landskapets særpreg og karakter hensyntas. I henhold til verneforskriften kan forvaltningsmyndigheten gi tillatelse til riving av gamle bygninger og oppføring av nye med same størrelse og funksjon. I tillegg er det viktig at bygningen tilpasses den lokale byggeskikken i området. Etter vår vurdering er det foreslåtte nybygget godt tilpasset. Vi anbefaler at detaljering av vindusomramming, vindskier og rekkverk holdes enkelt.

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner innenfor eller inntil tiltaksområdet. Vi har heller ikke oppdaget spor i bakken som kan være slike kulturminner i høydedata (LIDAR) over det aktuelle området. Sannsynligheten for at det finnes freda kulturminner i området som kan bli berørt av tiltaket vurderer vi som lav. Vi mener derfor at det ikke er behov for å utføre arkeologisk registrering i saken.

Vi må likevel ta forbehold om at det kan finnes automatisk freda kulturminner i området, f.eks. kulturminner under bakken som ikke er synlige. Hvis det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringssone på fem meter, skal arbeidet stanses. Det er viktig at de som utfører arbeidet også blir informert om dette. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturarvseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalterens rolle i plansaker er å se til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innafor våre fagområder blir ivaretatt. Vi har vurdert saken, og kan ikke se at våre fagområder blir vesentlig berørt.

En dispensasjon i denne saken vil først og fremst berøre lokale interesser. Lovens vilkår i pbl § 19-2 må like fullt være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Dette vil si:

- at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i formålsbestemmelsen eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig satt til side, og

- at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering

Vurdering

Naturmangfoldloven § 8 - Kunnskapsgrunnlaget

I naturmangfoldlovens § 8 heter det blant annet at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Verneområdeforvalter mener med bakgrunn i registreringsarbeidet som ble utarbeidet i forbindelse med verneplanprosessen og kartlegginger/sårbarhetskartlegginger i forbindelse med besøksstrategi for området å ha tilstrekkelig kunnskap om Sølenområdet og mulige konsekvenser av det omsøkte tiltaket slik at det ikke er nødvendig å innhente ny kunnskap om dette. Tiltaket er sjekket ut i forhold til naturbase, artskart og sensitive artsdata. Det er også sjekket ut i kulturminnesøk og hytta er ikke SEFRAK registrert. Hytta ligger i kort avstand (ca. 200 m) fra sommerbilvei og i skogsterreng.

Rendalsren har store deler av sine viktigste helårs- og vinterbeiter og kalvingsområder, samt viktige trekkveier innenfor landskapsvernområdet. Det er fokus på ivaretagelse av rendalsren både i forvaltningsplan og besøksstrategiarbeidet. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold i området, da det ikke vil medføre økning i bygningsmassen eller vesentlig økning av ferdselen i området.

Kommunen har vurdert det at tiltaket/hytta i dag ligger innenfor 100 metersbeltet til Mistra. Ny hytte vil settes opp litt lengre bort fra vassdraget og dagens hytte skal rives, noe som vil bedre situasjonen. Flomvurderingen som er gjennomført tilsier også at hytta ikke er flomutsatt ved 200 års flom der ny hytte skal settes opp.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å vurdere søknaden og naturmangfoldlovens § 9 om føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt i denne saken.

Samlet belastning (§10)

Jf. naturmangfoldlovens § 10 skal en påvirkning av et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

I landskapsvernområdet er det en overordnet målsetting å unngå nye inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på landskapet som helhet og elementer i landskapet som landskapsformer, geologiske forekomster og biologisk mangfold og som kan være en trussel mot de natur- og kulturverdier som vernet er ment å ivareta.

Det er viktig å være bevisst på at tilsynelatende små og uvesentlige tiltak og inngrep som gjennomføres over en rekke år samlet sett kan innebære endringer som kan prege landskapet på en uheldig måte.

Byggesak

Det er et stort antall bygninger i landskapsvernområdet. Store og omfattende ombygginger vil kunne være i strid med verneformålet. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt, men med det store antallet bygninger innenfor landskapsvernområdet vil det kunne være behov for oppgraderinger og ombygginger.

Det søkes om å rive dagens hytte og erstatte den med en ny av samme størrelse jf. tegninger. Og det søkes om å flytte den nye litt lenger fra vassdraget jf. situasjonsplan grunnet dårlige grunnforhold der den står i dag. Dagens hytte er på 73 m² BYA og annekset er på 25 m². Tilsammen 98 m². Begge bygningene er bygd før vernet, og det er ikke rom for utvidelse av arealet jf. Retningslinjene i forvaltningsplanen. Jf. tegninger og beskrivelse i søknad av ny hytte så vil den være tilnærmet lik dagens hytte og med samme størrelse og høyde som dagens hytte.

Det søkes om å støpe hel plate under ny hytte og dermed grave ca. 30-40 cm ned i terrenget, legge dreneringsrør og deretter fyller drenerende masse av pukk. Søker understreker at for å bevare fotavtrykket mest mulig, vil det kun graves ut det som er nødvendig for å få plass til grunnmur og isolert mark på utsiden av mur.

Sølen Hytte og Torvtak AS skal sette opp den nye hytta i stavlaft med torvtak i tradisjonell stil som søker mener vil passe godt inn i terrenget. Entreprenøren vil også ta ansvar for riving og kildesortering av dagens hytte.

Dagens hytte er ikke SEFRAK- registrert og verneområdeforvalter ser ikke at riving av dagens hytte og oppføring av ny hytte med samme BYA på ny tomt noen meter lenger fra vassdraget vil ødelegge eller forringe landskapsmessige eller naturforvaltningsmessige kvaliteter og således være i konflikt med verneformålet. Det vil heller ikke medføre endret bruk og bygningens primære uttrykk beholdes. Det endres litt på fasade med andre vinduer og torvtak, men de er tilpasset bygningens størrelse og annekset jf. tegninger i søknaden. Det presiseres at det må benyttes materialer, dimensjoner og farger som på annekset og dagens hytte. Vindskier må ha dempede jordfarger og grunnmur og piper må ha en farge i jordfargeskalaen eller forblendes med stein. Vinduer, vindskier og andre detaljer skal ha en farge som ikke avviker vesentlig fra hovedfargen på hytta. Overbygd veranda skal være på bakkenivå. Det tillates ikke frittstående konstruksjoner som flaggstenger, portaler og lignende. Det forutsettes av slike evt. frittstående konstruksjoner fjernes. Solcelleanlegg er også søknadspliktig og ønskes plassert på sørveggen på annekset. Ved å velge svarte og matte solcellepaneler på vegg vil det ikke bli så synlig.

Det presiseres at det må benyttes stedegent materiale ved oppussing etter gravearbeidet og at det ikke må innføres nye arter ved tilsåing etter graving, jf. forvaltningsplanen. Det kan benyttes næringsfattig torv som kjøpes og som sås med lokalt tilpasset frøblanding

Forurensing og forsøpling er forbudt. All bruk av kjemiske midler som kan påvirke naturmiljøet er forbudt og unødig støy skal unngås. Byggingen vil foregå sommerstid i en kort periode og det stilles vilkår om at det ikke skal forurennes eller forsøples under byggeperioden. Alle rivningsmaterialer skal kjøres ut og leveres på gjenvinning og tomta tilbakeføres med stedegne materialer.

Det er viktig at forvaltningsmyndigheten ikke legger grunnlaget for en utvikling som på sikt kan forringe eller ødelegge verneverdier. Det er et stort antall fritidsboliger innenfor landskapsvernområdet og saken kan dermed skape presedens. Nå er det spesielle grunnforhold som gjør at det er behov for å rive og flytte hytta. Ved at dagens hytte rives og erstattes med en ny av samme størrelse og til samme bruksformål, så vil det ikke medføre flere fritidsboliger i området og dermed ikke føre til presedensvirkning. Flytting av hytta lenger bort fra vassdraget vil også medføre litt lenger avstand til stien som går forbi.

I denne vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig eller føre til endret bruk som kan komme i konflikt med verneformålet. Tiltaket vil heller ikke bli dominerende i landskapsbildet. Det presiseres at det skal pusses opp etter tiltaket er gjennomført, benyttes stedegent materiale og at det ikke må innføres nye arter ved tilsåing etter planering.

Tiltaket ligger også i skogsterreng og vil ikke bli dominerende i landskapsbildet. Verneområdeforvalter forutsetter at det legges vekt på at den nye hytta får en god tilpasning til eksisterende bygninger og at utforming, farge- og materialvalg er i samsvar med lokal byggeskikk.

Naturmangfoldlovens § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver får liten relevans i denne sammenhengen, hvor tiltaket ikke vurderes å føre til miljøforringelse av betydning. Ifølge naturmangfoldlovens § 12 skal det tas utgangspunkt i de mest miljøforsvarlige driftsmetodene og teknikkene, samt lokalisering av tiltaket, for å oppnå de beste resultatene. Skånsom graving og uttransport av alt rivningsmateriell anses ikke å påvirke verneverdiene nevneverdig.

Etter en samlet vurdering foreslår verneområdeforvalter å innvilge søknaden med vilkår.

Motorferdsel

Det er en overordnet målsetting å begrense omfanget av motorisert ferdsel i utmark til det nødvendigste av nyttetransport. Kjøring på barmark i Sølen landskapsvernområde kan resultere i skjemmende spor i terrenget og uheldig vegetasjonsslitasje og kan derfor komme i konflikt med verneformålet. Motorisert ferdsel på barmark skal vurderes strengt.

Kjøringen skal utføres på kjøretrase som er angitt i forvaltningsplanen, ca. 200 meter fra vei til Sølenshytta og ned til hytta. Kjøretraseen er godt synlig kjørespør som ligger i skogsterreng. Det vurderes til at det er nødvendig transport for å gjennomføre tiltaket som vanskelig lar seg løse på andre måter da arbeidet må utføres på sommerstid. Kjøresporet er kort og går kun ned ei hytte.

Verneområdeforvalter ser ikke at den samlede belastningen i dette tiltaket vil ødelegge eller forringe landskapsmessige eller naturforvaltningsmessige kvaliteter og således være i konflikt med verneformålet. I denne vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket har et relativt kort omfang og ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig eller føre til endret bruk som kan komme i konflikt med verneformålet. Tiltaket vil heller ikke bli dominerende i landskapsbildet, og det stilles krav om at eventuelle inngrep som gjøres for å få adkomst eller skjemmende kjørespør skal tilbakeføres etter at tiltaket er gjennomført.

Naturmangfoldlovens § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver får liten relevans i denne sammenhengen, hvor transporten ikke vurderes å føre til miljøforringelse av betydning. Ifølge naturmangfoldlovens § 12 skal det tas utgangspunkt i de mest miljøforsvarlige driftsmetodene og teknikkene, samt lokalisering av tiltaket, for å oppnå de beste resultatene. Begrenset kjøring over kort avstand i skogsterreng på godt etablert kjørespør, anses ikke å påvirke verneverdiene nevneverdig.

Etter en samlet vurdering foreslår verneområdeforvalter å innvilge søknaden med vilkår. Tiltaket lar seg ikke gjennomføre på vinterstid og det er veldig få andre hytter i området som har tilsvarende kjøretrase med tanke på presedens. Den korte avstanden i skogsterreng, formålet og begrenset tidsrom vektlegges.

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Med hjemmel i verneforskriften for Sølen landskapsvernområde, § 3, punkt 1.3.k. gir Sølen verneområdestyre Christian Bjøntegaard dispensasjon fra verneforskriftens § 3, punkt 1.1. for rivning av dagens hytte og oppsetting av ny hytte ved Sølenhytta med gbnr: 53/23 jf. tegninger i søknad.

Følgende vilkår er knyttet til dispensasjonen:

- Den nye hytta skal være i stavlaft med torvtak jf. tegning og ha samme størrelse (73 m²), høyde og funksjon som dagens hytte. Gesimshøyden/raftehøyde skal maksimalt være 3,3 m.
- Den nye hytta skal være godt tilpasset eksisterende bygninger og utforming, farge-, materialvalg og fasade skal være i samsvar med lokal byggeskikk. Vindskier må ha dempede jordfarger og grunnmur og piper må ha en farge i jordfargeskalaen eller forblendes med stein. Vinduer og andre detaljer skal ha en farge som ikke avviker vesentlig fra hovedfargen på hytta.
- Den nye hytta flyttes litt lengre unna vassdraget jf. situasjonsplan.
- Det legges torvtak på hytta og det skal brukes næringsfattig torvjord som tilsås med lokaltilpasset frøblanding som avtales med verneområdeforvalter. I tillegg kan det suppleres det med frø fra området i dialog med verneområdeforvalter.
- Den gamle hytta skal rives samme år som den nye er ferdig oppført. Alt avfall og rivningsmateriell skal fraktes ut og leveres ved godkjent avfallsselskap. Forurensing og forsøpling er forbudt. All bruk av kjemiske midler som kan påvirke naturmiljøet er forbudt.
- Hvis det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringszone på 5 meter, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten, Innlandet fylkeskommune, skal varsles jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd.
- Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i naturmangfoldlovens § 48 gir Sølen verneområdestyre Christian Bjøntegaard tillatelse til graving og drenering av tomt til ny hytte med gbnr. 53/23 jf. søknad. Videre gis det tillatelse etter § 48 for oppsetting av to solcellepaneler på anneks jf. søknad.

Følgende vilkår er knyttet til dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjelder for Christian Bjøntegaard, Sølen Hytte og Torvtak AS og Rendalen Graveservice.
- Det gis tillatelse til å grave tomt for ny hytte med en dybde på 30-40 cm og inntil en meter ut fra hver side av hytta, isolere, fyller på med pukk og støpe plate
- Overskytende masse skal legges naturlig i terrenget og kantene pyntes på slik at inngrepet ikke blir dominerende i landskapet.
- Det skal benyttes stedegent materiale i skråninger, på torvtak og uteareal som på den gamle hyttetomta som tilbakeføres. Det må ikke innføres nye arter ved tilsåing etter planering.
- To solcellepaneler i størrelse inntil 175 x 103 cm kan settes opp på sørveggen av anneks. Panelene skal være svarte og matte i fargen.

- Hvis det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk freda kulturminner, inkludert en sikringssone på 5 meter, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten, Innlandet fylkeskommune, skal varsles jf. lov om kulturminner § 8, andre ledd.
- Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i verneforskriften for Sølen landskapsvernområde, § 3, punkt 5.3.f. gir Sølen verneområdestyre Christian Bjøntegaard dispensasjon fra verneforskriftens § 3, punkt 5.1. tillatelse til motorisert ferdsel på barmark med bil, traktor med henger, lastebil, betongbil og gravemaskin fra veien ved Sølenshytta og ned til hytte gbnr. 53/23, langs etablert kjørespor. Formålet med kjøringen er oppsetting av ny hytte og transport av materialer og avfall ut igjen i forbindelse med rivning av den gamle hytta jf. beskrevet i søknad.

Følgende vilkår er knyttet til dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjelder for Christian Bjøntegaard, Sølen Hytte og Torvtak AS og Rendalen Graveservice.
- Dispensasjonen gjelder for perioden 27.08.2024 – 30.10.2024 og 01.06.2025 – 30.10.2025.
- Kjøringen skal følge kjørespor og begrenses til det nødvendigste.
- Kjøretraseen skal pusses opp og tilbakeføres til dagens tilstand og så naturlig tilstand som mulig etter at tiltaket er utført. Det tillates ikke breddeutvidelse eller oppgradering av traseen.
- All kjøring skal skje på en hensynsfull måte slik at skader på vegetasjon og forstyrrelser av dyreliv unngås.
- Det skal føres kjørejournal som viser dato for kjøringen. Kjørejournalen skal sendes Sølen verneområdestyre innen 15. november i 2024 og innen 15. november i 2025.
- Dispensasjon og kjørejournal skal medbringes under transport.