



Frost Arkitekter AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Tillatelse til garasje, uthus, gråvannsrenseanlegg, fasadeendring og drenering på eiendom gbnr. 69/166 i Maridalen landskapsvernområde

Statsforvalteren gir dispensasjon til uthus, gråvannsrenseanlegg, fasadeendring og drenering på eiendom 69/166 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det gis delvis dispensasjon til garasje, se vilkår. Samtidig avslås søknaden om tilbygg på eksisterende enebolig med hjemmel i verneforskriften § 6 punkt 2. Det er stilt vilkår til vedtaket.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 22.03.2021. Frost Arkitekter AS har, på vegne av tiltakshaver Robert Hedin og Ingrid Flesjø Klingwall, søkt om tillatelse til tilbygg, fasadeendring og endring av bærende konstruksjoner på eksisterende bolighus, samt garasje, drenering, gråvannsrenseanlegg og uthus på eiendom gnr./bnr. 69/166 Sandermosveien 31 i Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune.

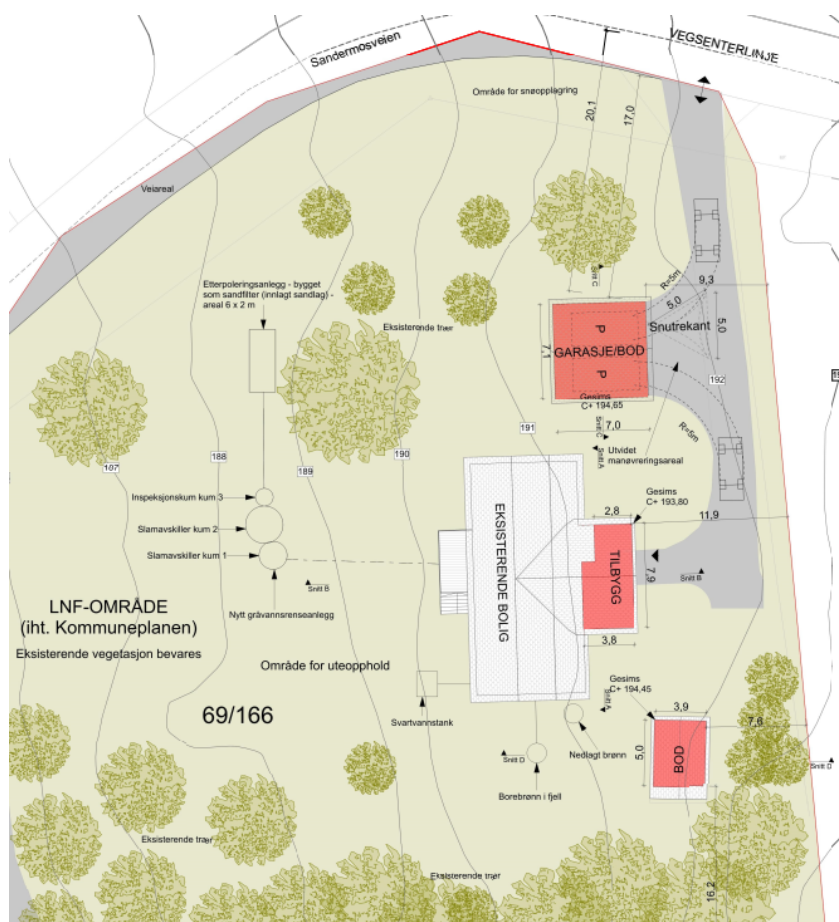
Sandermosveien 31 er en eksisterende boligeiendom innenfor markagrensa. Mot vest grenser eiendommen mot flere fritids- og helårsboliger. Mot øst grenser eiendommen til et større ubebygget skogsområde. Eiendommen heller mot vest, og bebyggelsen er plassert øst på eiendommen. I dag ligger det en helårsbolig på eiendommen, i tillegg til et uthus og en garasje. Eneboligen er SEFRAK-registrert og antatt oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Følgende tiltaket søkes om på eiendommen:

- Eksisterende garasje skal rives for å oppføre en ny dobbelgarasje sørvest for eksisterende garasje, med inngang fra eksisterende adkomstvei. Dermed sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for å snu på egen grunn rett foran garasjen. Garasjen er dimensjonert for å romme to store biler, og det er i tillegg avsatt plass for bod i bakkant av garasjen. Garasjen vil få formmessig slektskap til eneboligen, med saltak og mørk trekledning. Saltaket er gitt en slakere vinkel enn eneboligen av hensyn til fjernvirkning.
- Det ønskes oppført et tilbygg mot øst på den eksisterende eneboligen, som erstatter eksisterende inngangsparti. Eksisterende inngangsdør er lav, omkring 1,65 m fri høyde. Et

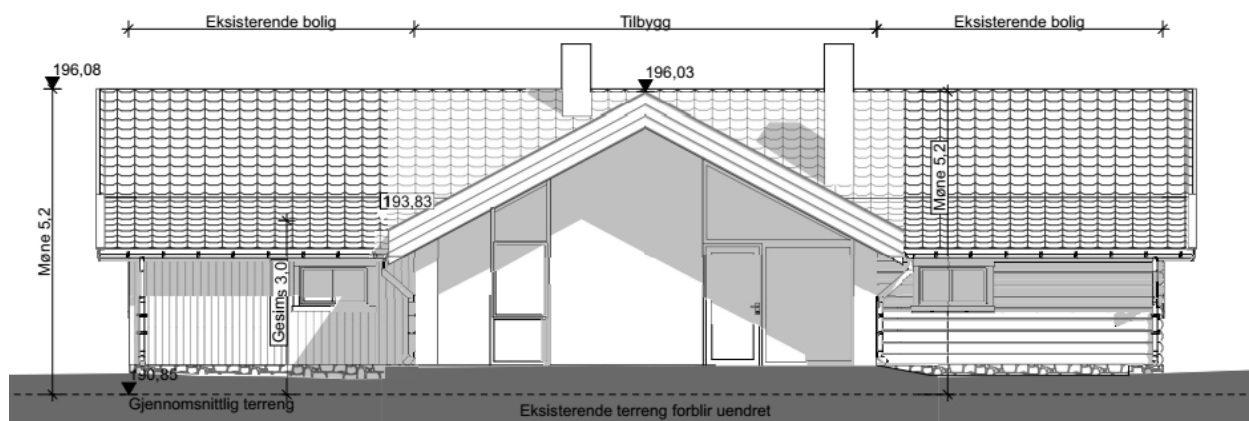


nytt inngangsparti muliggjør dør med høyde i henhold til gjeldende krav, og bidrar til en oversiktlig, lys, romslig og hyggelig inngang tilpasset fleksibel bruk, basert på tiltakshavers behov for lagring og omkleddningsareal. I tillegg rommer tilbygget et soverom. Tilbygget utføres som en trekonstruksjon med trekledning på sideveggene malt i samme mørke farge som den eksisterende eneboligen. Tilbygget vil ha saltak røstet i 90 graders vinkel mot eksisterende saltak. Taket på tilbygget utføres med helning på 28 grader og tekkes med sort takstein slik som eksisterende tak. Tilbyggets gavlvegg vil få en pusset overflate som åpnes opp med glassflater, men denne fasaden er ikke synlig fra veien eller fra nabo. I fasaden mot nord utvides et lite eksisterende vindu med 1 meter, for å gi mer lys og utsyn i spisestuen.

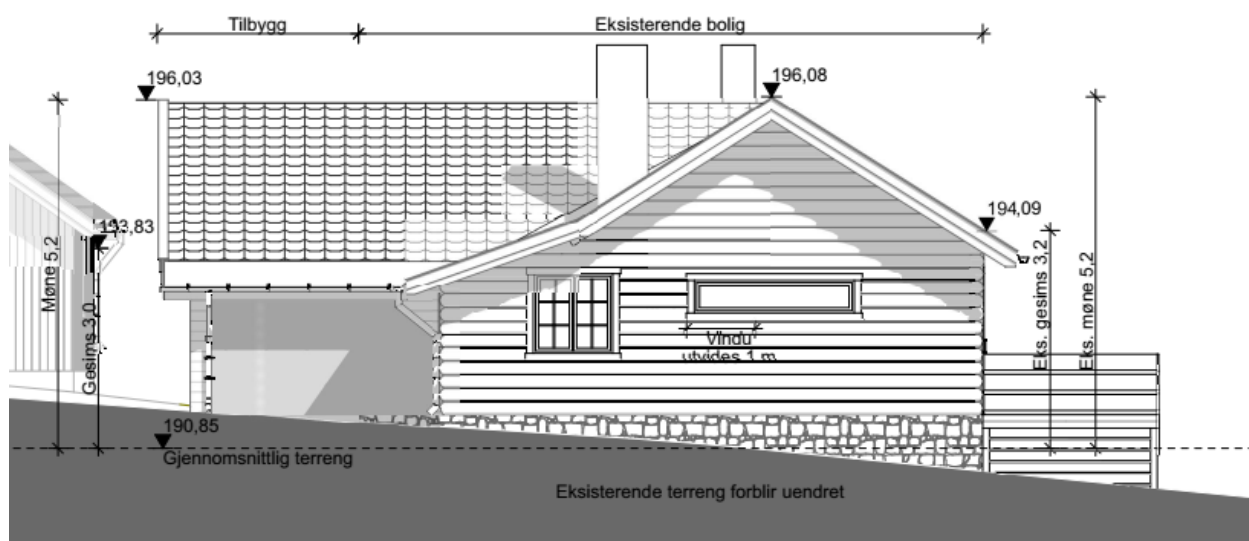
- Det er oppført et uthus sørøst på eiendommen som har stått på der i mange år og har samme farge- og materialbruk som enebolig og garasje, med sortfarget trekledning og hvitt listverk. Taket har saltaksform med en helning på om lag 35 grader, hvilket i mer eller mindre grad tilsvarer helning på hoveddel av eksisterende boligs tak. Boden ligger relativt lavt i terrenget og er knapt synlig fra Sandermosveien og fra naboeiendommene, spesielt på grunn av tett vegetasjon i området. Boden er ikke tidligere omsøkt, og dette gjøres derfor i denne sammenhengen. Statsforvalteren behandler saken som en søknad om et nytt tiltak.
- Boligen skal dreneres da noe overvann samler seg på boligens østre side. Dreneringen medfører mindre terrenginngrep og noe utskiftning av masser. Det søkes også om etablering av nytt gråvannsrenseanlegg, med ny spredegrøft, slamavskillere og inspeksjonskum.



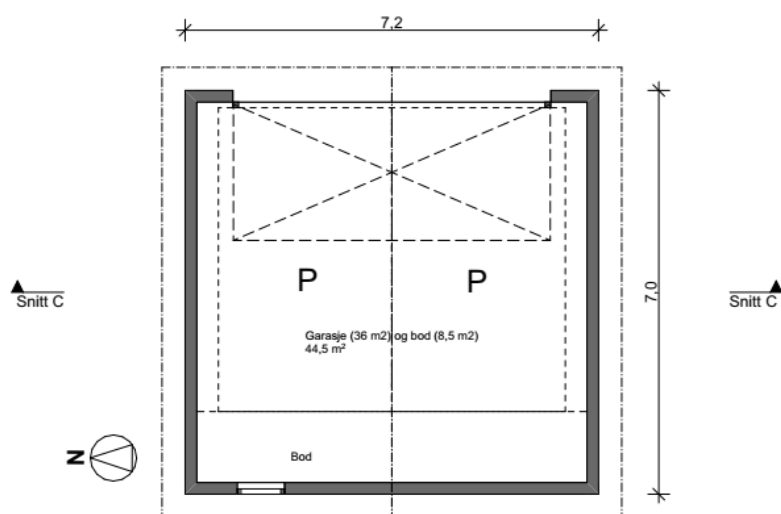
Figur 1. Utenomhusplan som viser omsøkte tiltak på eiendommen.



Figur 2. Tilbygg på bolig mot øst.



Figur 3. Tilbygg på bolig mot nord.



Figur 4. Garasje



Lovgrunnlag

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for Maridalen landskapsvernområde. 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. Maridalen landskapsvernområde ble vernet ved kongelig resolusjon 31. august 2001. Formålet med vernet er å bevare det vakre og egenartede natur- og kulturlandskapet i Maridalen som en helhet, med særpreg fra tidligere tiders jordbrukslandskap, og med de biologiske, geologiske og kulturhistoriske elementer som bidrar til å gi området dets verdifulle karakter.

Verneforskriften § 4 punkt 1 sier at: Alle inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets art eller karakter er forbudt, herunder: Oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, tilbygg, ombygging og omfattende eksteriørmessige endringer av eksisterende bygninger og anlegg, fjerning eller inngrep i kulturminner som gamle hustufter, hageanlegg, rydningsrøyser, steingjerder, heste- og kjerreveier, stier m.m.

I henhold til verneforskriften § 6 punkt 2 kan forvaltningsmyndigheten gi tillatelse til tilbygg og eksteriørmessige endringer av eksisterende bygninger. Lokalisering, utforming og volum på bygninger og anlegg må underordne seg hensynet til landskap, naturmiljø, kulturmiljø og byggeskikk i Maridalen. Delen av tiltaket som gjelder tilbygg og fasadeendring på faller inn under denne bestemmelsen.

Verneforskriften åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til garasje, uthus, drenering og gråvannrenseanlegg. Statsforvalteren kan, i slike tilfeller, vurdere søknaden etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i naturmangfoldloven (nml) § 48. Vi kan gi dispensasjon dersom tiltaket ikke er i strid med verneformålet og ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig.

Dispensasjonsmuligheten i nml. § 48 skal være en sikkerhetsventil, som skal fange opp uforutsette eller spesielle/særlige tilfeller. Hjemmelen skal ikke brukes til å utvide rammen for vernevedtaket ved at det rutinemessig gis dispensasjon til tiltak/aktiviteter som i utgangspunktet er forbudt. At vilkårene er oppfylt gir ikke krav på tillatelse. Det er opp til Statsforvalteren å vurdere om søknaden gir grunn til å gi dispensasjon fra verneforskriften i dette tilfelle.

Det følger av nml. § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal ligge til grunn som retningslinjer ved behandling av søknaden. Dette innebærer at kunnskapsgrunnlaget i saken skal være tilstrekkelig. I tillegg skal prinsippene om føre-var, samlet belastning på økosystemet, kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige driftsmetoder vurderes.

Statsforvalterens vurdering

Eiendommen ligger i spredt boligbebyggelse ved Sandermosveien nord for Dausjøen i Maridalen. Det er ikke registrert sjeldne arter eller viktige naturtyper i området hvor tiltaket er planlagt. Eneboligen er SEFRAK registrert som en bolig fra tidlig 1900- tallet. Statsforvalteren har kunnskap om området fra Naturbase, forvaltningsplanen og befaringer i forbindelse med andre saker i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som oppfylt og føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt i saken.

Statsforvalteren vurderer at den planlagte dobbelgarasjen har en bedre plassering enn den eksisterende, og at den ikke vil medføre vesentlig landskapsvirkning slik den er planlagt med tilsvarende utforming som øvrig bebyggelse på eiendommen. Den er imidlertid relativt stor med en



økning i areal fra dagens garasje. Vi vurderer at kravet om bod blir tilstrekkelig ivarettatt i eksisterende uthus på 16 m² som allerede er satt opp, og at det ikke er behov for en bod i tillegg i garasjen. Dermed vil garasjen bli på ca. 36 m², og er innenfor det vi kan gi tillatelse til med hensyn til landskapsvirkningen av bygningen. Uthuset er godt tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen. Vi konstaterer at det er satt opp uten søknad, hvilket er uheldig, men vurderer at det gir relativt liten landskapsvirkning. Det er satt vilkår om at vegetasjonen så langt det er mulig skal bevares for å hindre økt landskapsvirkning. Vi er positive til nytt renseanlegg med gråvannstank, ettersom dette gir en bedre løsning med tanke på uforutsette utslipp. Dreneringen vurderes som nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Det er satt vilkår om at kun rene masser skal benyttes slik at spredning av fremmede arter unngås.

Tilbygg og eventuelle andre nye bygg i landskapsvernområdet skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Dette er spesielt viktig når det gjelder tilbygg på registrerte kulturminner slik som bolighuset. Etter vårt syn er uthuset og garasjen godt tilpasset andre bygninger på eiendommen. Ut ifra søknaden ser det ut til at tilbygget på hovedhuset blir på ca. 30 m² med et stort takoppløft. Det er planlagt med en moderne utforming med store vindusflater og pusset fasade. Etter samtale med Byantikvaren vurderer vi at tilbygget, med den planlagte utformingen, vil bryte med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil derfor være i strid med formuleringen i verneforskriften § 6 punkt 2 om at tiltak må underordne seg hensynet til landskap, naturmiljø, kulturmiljø og byggeskikk i Maridalen. Vi forstår behovet for et nytt inngangsparti, men vurderer at dette må tilpasses hovedhuset på en bedre måte med tradisjonelle materialer og mindre glassflater. Konstruksjonen bør også reduseres i omfang for å underordne seg landskapet på en bedre måte. Fasadeendringen som går ut på utvidelse av vindu i fasaden mot nord er relativt begrenset i omgang, og vurderes til å ikke bryte nevneverdig med eksisterende bebyggelse.

Maridalen landskapsvernområde er et område med mye aktivitet, spesielt når det gjelder tiltak på bygninger og hogstmeldinger. I nærområdet rundt eiendommen har det blant annet blitt godkjent en dobbelgarasje som erstatning for en enkeltgarasje, og rivning av et uthus med gjenoppbygging av et nytt. Søknaden på eiendom 69/166 er relativt omfattende med flere tiltak som ønskes gjennomført, samt søknad om ettergodkjenning av et uthus som allerede er satt opp. Vi forstår behovet for drenering og nytt gråvannsanlegg. Vi har også gitt flere tillatelser til erstatning av garasjer med større garasjer tidligere. Uthuset vurderes til å være godt tilpasset de eksisterende bygningene på eiendommen, og landskapsvirkningen er liten. Imidlertid ser vi at den samlede belastningen i denne delen av Maridalen begynner å bli stor, og at de omsøkte tiltakene vil øke det bebygde arealet og landskapsvirkningen av eiendommen. Spesielt gjelder dette tilbygget på bolighuset og den nye garasjen, som vurderes til å øke landskapsvirkningen av eiendommen. For å bevare verdiene i landskapsvernområdet vektlegger vi derfor hensynet til landskapsbildet og byggeskikk, samt natur- og kulturmiljø. Det er sentralt at ulike tiltak i verneområdet underordner seg dette på en god måte.

Konklusjon

Etter vår vurdering er uthus, gråvannsrenseanlegg, fasadeendring og drenering ikke i strid med verneformålet og vil ikke påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilkårene for å gi dispensasjon med hjemmel i nml. § 48 er dermed oppfylt. Det planlagte tilbygget på det eksisterende bolighuset vil imidlertid bryte med husets opprinnelige karakter, og er derfor i strid med verneforskriften § 6 punkt 2 slik det er planlagt. Vi oppfordrer derfor søker om å utforme et tilbygg som harmonerer bedre med den opprinnelige boligen, samt revurdere behovet for størrelsen på bygget. Når det gjelder garasjen vurderer vi at kravet om bod allerede ivaretas i uthuset, og at garasjen kan tillates under forutsetning om at foreslått bod fjernes.



Vedtak

Statsforvalteren gir dispensasjon til uthus, gråvannsrenseanlegg, fasadeendring og drenering på eiendom 69/166 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det gis delvis dispensasjon til garasje, se vilkår. Søknaden om tilbygg på eksisterende bolighus avslås med hjemmel i verneforskriften § 6 punkt 2.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Ved graving og utfylling skal kun rene masser benyttes slik at det ikke spres fremmede arter.
- Eksisterende vegetasjon på eiendommen skal i størst mulig grad bevares for å redusere landskapsvirkningen av tiltakene.
- Eksisterende garasje skal rives.
- Tillatelsen gjelder garasje på ca. 36 m² i henhold til søknaden, uten bod. Nye tegninger skal ettersendes Statsforvalteren før byggingen starter.
- Tiltaket skal utføres innen 31.12.2022.
- Dokumentasjon på utført tiltak skal sendes Statsforvalteren i Oslo og Viken.
- Denne tillatelsen skal være tilgjengelig i felt, og kunne forevises oppsyn og politi.

Statsforvalteren har bare vurdert søknaden etter verneforskriften. Vi forutsetter at det innhentes tillatelser etter annet lovverk om nødvendig. Statsforvalteren vil eventuelt kunne komme inn igjen i saken i den forbindelse.

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket til Miljødirektoratet innen tre uker, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen skal sendes til Statsforvalteren. 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

Ellen Lien
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Håvard Kristoffersen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Statens naturoppsyn v/ Egil
Strøm
Byantikvaren v/ Thomas
Overvaag Lie