



Maridalen Menighetsråd

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

Att. Gunstein Hansen

Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Dispensasjon til nytt menighetshus og rivning av eksisterende uthus på eiendom gbnr. 63/10 ved Maridalen kirke

Statsforvalteren gir dispensasjon til nytt menighetshus og rivning av eksisterende uthus på eiendom gbnr. 63/10 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det er stilt vilkår til vedtaket.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 16.02.2021. Maridalen menighetsråd v/ leder Gunstein Hansen har søkt om tillatelse til oppføring av nytt menighetshus og rivning av eksisterende uthus på eiendom gbnr. 63/10 i Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune. Menighetsrådet søkte i brev datert 10.03.2020 om nytt menighetsbygg i tilknytning til kirken samt rivning av eksisterende uthus. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) ga i vedtak datert 11.05.2020 avslag på søknaden fordi landskapsvirkningen ble vurdert til å være for stor, og fordi bygget tok oppmerksomheten fra Maridalen kirke. Tilbygget var den gang foreslått mot vest. Vi oppfordret menighetsrådet til å bearbeide forslaget etter uttalelse fra Byantikvaren slik at bygget ble bedre tilpasset landskapet og kirken.

Menighetsrådet har nå sendt inn en ny og endret søknad om menighetshus ved Maridalen kirke. De ønsker å rive dagens eksisterende uthus og erstatte dette med et nytt menighetshus med høyere bruksverdi. Dette innebærer utbedring av sanitæranlegg og andre funksjoner, og universell tilkomst som det ikke er mulig å inkludere i eksisterende bygningsmasse. Begrunnelsen for tiltaket er å tilrettelegge for behov ved bruk av Maridalen kirke, og allmennytte utover Maridalen menighets eget arbeid. Maridalen kirke har utdatert og begrenset tilgang til sanitæranlegg. I eksisterende uthus er det i dag en utedo som må tømmes manuelt. Det er ingen tilgang til vann og uthuset har ikke universell tilgjengelighet. I kirkebygningen er det tilgang på varmt og kaldt vann på kjøkkenet. Kjøkkenet er i dag Maridalen kirkes eneste sted der menighetens ansatte, kirkegjengere, dåpsfølge og andre besøkende har mulighet til å vaske hender og hente vann. Utbedring av sanitæranlegg ved Maridalen kirke er ikke mulig i eksisterende bygningsmasse. Maridalen kirke mangler garderober og er ikke tilrettelagt for universell tilgang. Kirken har en rampe som er bygget opp til inngangen til



eksisterende kjøkken. Rampen tilfredsstiller derimot ikke universelle krav. Uthuset bak kirken mangler rampe for tilgang og er uegnet for universell tilkomst.

Botanisk forening har, på oppdrag fra Maridalen sokn, gjennomført befaring for å vurdere artene og vegetasjonen som kan berøres av tiltaket. De uttaler i sin vurdering at det meste av tomten der tiltaket er planlagt allerede er sterkt endret mark, og at de gamle furutrærne bør tas vare på. Slik tiltaket er planlagt skal det tas hensyn til det meste av vegetasjonen rundt kirken, inkludert de store gamle furutrærne. Søker er opptatt av at Maridalen kirke er hovedbygningen, og har lagt vekt på at bygget ikke skal forstyrre siktlinjer i kulturlandskapet. Det nye menighetshuset er derfor foreslått i bakkant av kirkebygget med en sammenkobling bestående av sanitære funksjoner og garderobe, se figur 1-3 nedenfor. Selve menighetshuset er foreslått i tradisjonell stil som skal harmonere med eksisterende kirke. Sammenkoblingen mellom byggene er lavere og får en stor glassfasade mot vest. Totalt areal for tilbygget blir på 96 m².



Figur 1. Det nye menighetsbygget i tilknytning til eksisterende kirke med planløsning. Hentet fra søknaden.



Figur 2. Kirken med tilbygget vist fra vest. Hentet fra søknaden.



Figur 3. Tiltaket sett fra øst. Hentet fra søknaden.

Byantikvarens uttalelse til tiltaket:

Kirken står oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdige bygninger og eiendommer. Det tidligere tiltaket vest for kirken var, etter Byantikvarens vurdering dårlig tilpasset det verdifulle kulturlandskapet i Maridalen fordi det var svært stort og omfattende. Tiltaket forutsatte også større terrenginngrep. Foreliggende forslag er justert ned og flyttet nord for kirken. Det er lagt bedre inn i terrenget og fyller sårt tiltrengte funksjoner. Etter Byantikvarens vurdering er det nye forslaget en akseptabel minimumsløsning som underordner seg den verneverdige kirken. Byantikvaren har i den siste runden av prosessen vært opptatt av at tilbygget skal være en side- og underordnet konstruksjon til kirken, ha tak som ikke flukter eksisterende tak på kirken og at det skal være minimalt med vinduer mot Maridalsveien blant annet med tanke på lysforurensing. Videre ønsker byantikvaren at takteking, bord og veggfarge skal være i underordnet kontrast til kirken. Byantikvaren vil ikke motsette seg foreliggende forslag forutsatt at gis en mørk farge eller får ubehandlede naturbord som gråner.



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 hustuffer, hageanlegg, rydningsrøyser, steingjerder, heste- og kjerreveier, stier m.m.

Tiltaket omfattes ikke av en spesifisert dispensasjonsbestemmelse i verneforskriften.

Statsforvalteren kan i slike tilfeller gi dispensasjon etter naturmangfoldloven § 48 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

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller rødlistearter på eiendommen. Tiltakshaver har også fått utført en egen kartlegging av arter fra Botanisk forening på eiendommen som bekrefter dette. Det foreslåtte menighetshuset har en mer forsiktig utforming enn forslaget som det ble søkt om i 2020 og harmonerer bedre med kirken. Størrelsen på bygget er vesentlig redusert i forhold til forrige søknad, fra ca. 195 m² til ca. 96 m². Bygget er også lagt i bakkant av kirken slik at landskapsvirkningen reduseres vesentlig sammenlignet med tidligere forslag. Bygget blir synlig fra Maridalsveien i øst, men fremstår som et dempet bygg med få vinduer som ikke står i konflikt med omgivelsene med få vinduer. Fra sørsiden på kirkebakken får menighetshuset lav landskapsvirkning og underordner seg resten av bygningsmassen slik at kirken fremstår som hovedbygget. Statsforvalteren har forståelse for at Maridalen kirke trenger en oppgradering når det gjelder sanitære forhold, universell utforming, garderobe og forsamlingslokale. Det legges vekt på dette i vurderingen.

Statsforvalteren er godt kjent med Maridalen landskapsvernområde fra flere befaringer, Naturbase, forvaltningsplanen og annen dokumentasjon av verneverdiene. Vi er også godt kjent med tiltaket fra forrige søknadsrunde og viser til møtet med tiltakshaver 23. mai 2019, og befarings med Byantikvaren 6. mai 2020. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som oppfylt i henhold til nml. § 8, og føre-var-prinsippet i nml. § 9 tillegges derfor liten vekt i saken. Det er mye aktivitet i Maridalen landskapsvernområde, både når det gjelder byggeaktivitet, tiltak for friluftsliv og skogbruk. Det foreslåtte tiltaket er godt



tilpasset landskap og bebyggelse, og vurderes til å ikke øke den samlede belastningen nevneverdig. Etter vår vurdering er tiltaket ikke i strid med verneformålet og vil ikke påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilklårene for å gi dispensasjon med hjemmel i nml. § 48 er dermed oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren gir dispensasjon til nytt menighetshus og rivning av eksisterende uthus på eiendom gbnr. 63/10 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Menighetshuset skal kles med ubehandlet panel som gråner eller panel malt i mørke farger.
- Eksisterende uthus skal rives.
- De store furutrærne rundt kirken skal bevares.
- 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