



Ihuga Arkitekter
Bauneveien 55
1182 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Astrid Holtan Fredriksen,

Statsforvalterens vedtak- dispensasjon - Bærum - 87/284 - Gjettumveien 133 - oppføring av bolig

Statsforvalteren gir dere dispensasjon til oppføring av ny enebolig på eiendom med gbnr. 87/284 i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48 og gis på visse vilkår.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad datert 09.02.2024. Ansvarlig søker Ihuga Arkitekter v/Anders Koller Tuft har søkt om ny rammetillatelse på eiendom med gbnr. 87/284 i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde i Bærum kommune.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har tidligere i vedtak av 29.11.2011 gitt tillatelse til rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig og garasje på eiendom med gbnr. 87/284. Tillatelsen ble fornyet av Statsforvalteren i Oslo og Viken den 14.01.2022. Tiltaket er fremdeles ikke gjennomført.

Det søkes nå om en ny dispensasjon for å justere byggets form, volum, fasade og beliggenhet. Bakgrunnen for ønskede endringer er at dere ønsker å skape en bolig som er bedre tilpasset terrenget, naturen og omgivelsene enn det allerede godkjente huset. Dere ønsker også å samle alle hovedfunksjoner på ett plan (hovedplanet). Bygningen er derfor redusert til to plan der garasjen er innlemmet i bygningsvolumet. Innkjøringen til garasjen og plassering av inngang med tilhørende adkomst medfører mindre terrenginngrep og terrengfyllinger enn godkjente situasjon. Revidert situasjon medfører også at en større del av ny bolig plasseres på fotavtrykket til eksisterende bygning.

Under følger en sammenligning av godkjent plan fra vedtak den 14.01.2022 og den nye omsøkte planen.

Godkjent søknad i vedtak 14.01.2022	Ny søknad
226 m² BYA	Nytt bebygd areal BYA er på: 210m²



utnyttelsesgrad 4,98%

BRA:

Plan 2: 96m²

Plan 1: 136m²

Kjeller: 98 m²

Garasje: 50m²

Totalt: 380m² BRA

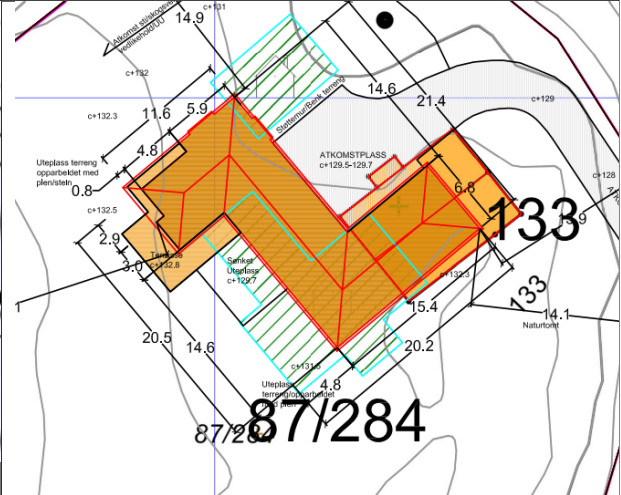
Tomtens utnyttelsesgrad er på 4.59%

BRA:

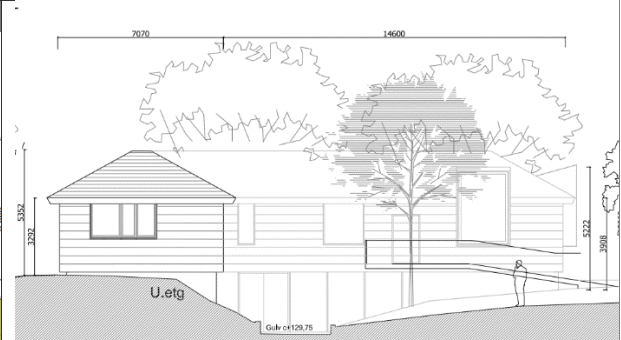
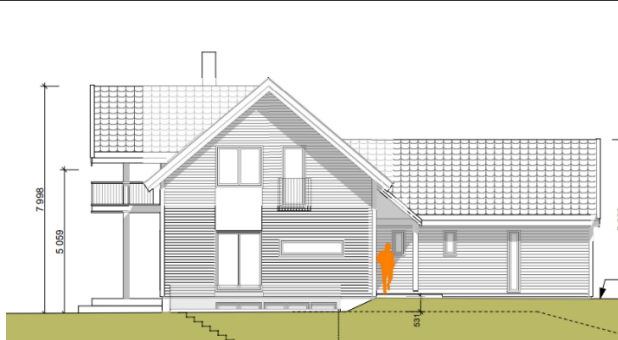
Plan 1: 199m²

Kjeller (Inkl. Garasje og tekniske arealer):190m²

Totalt: 389 m² BRA



Fasade Nordøst



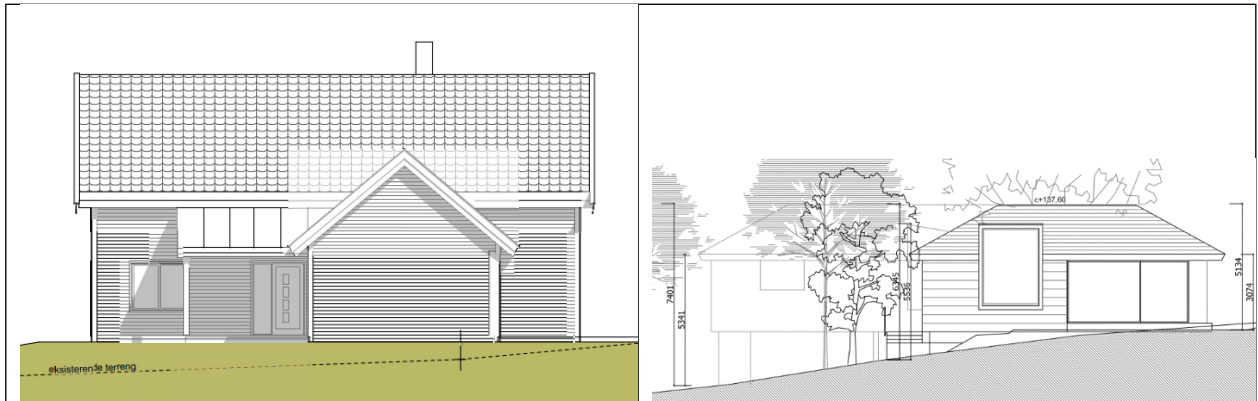
Fasade sydøst



Fasade sørvest



Fasade nordvest



Høring

Saken ble sendt på høring til Akershus fylkeskommune som har en rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern. Etter ønske fra Statsforvalteren har Akershus fylkeskommune gitt en faglig vurdering av den nye omsøkte planen. Fylkeskommunen har tidligere gitt en faglig vurdering av den tidligere søknaden. De motsatte seg da ikke rivning av det eksisterende huset og vurderte at planen for ny bolig var tilstrekkelig tilpasset kulturmiljøet.

Akershus fylkeskommune uttalte seg om den nye planen den 04.04.2024. Fylkeskommunen vurderer det som positivt at den omsøkte boligens høyder er senket med en etasje, da tomten ligger på en høyde ikke langt fra Gårdstunet på Gjettum Nordre. Valmet takform vurderes som akseptabel, da det harmonerer med takformen på flere av de eksisterende bygningene på tunet. Bruk av mørke farger på trepanel vil også bidra til et mer dempet uttrykk og redusere eksponeringen i landskapet.

Fylkeskommunen er noe bekymret for at fotavtrykket på bygningskomplekset har økt, og at den ene fløyen av boligen vil komme noe nærmere tunet enn i tidligere forslag. Samtidig er høydene redusert og søker viser til at terrengendringene er mindre inngripende med det nye forslaget, bl.a. i forhold til adkomsten. Fylkeskommunen anmoder om at store og eldre trær og annen viktig vegetasjon, samt terreng, bevares så langt det er råd, av hensyn til både kulturmiljøet og landskapsvirkningen.

Fylkeskommunen skriver også at det er uklart hva de to utstikkende «panelene» på fasadene er og at disse visuelt skiller seg negativt ut ved å bryte gesimsen. Tiltakshaver oppklarer at dette er vinduer og begrunner størrelsen med behovet for naturlig himmellys, samt mulighet for å se litt utsikt.

Regelverk

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for Kolsås-Dælivann 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.

Forskrift om vern av Kolsås-Dælivann landskapsvernområde ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 24.8.1978. Formålet med landskapsvernområdet er å bevare et vakkert og egenartet natur- og kulturlandskap med rikt plante- og dyreliv.

Verneforskriften § 4 punkt 3 sier at:

I landskapsvernområdet må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter, herunder oppføring av byggverk, anlegg, faste innretninger og provisoriske hytter, utvidelse av eksisterende bygninger, hensetting av campingvogn, framføring av luftledninger, anlegg eller opprusting av veier, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, tilplanting av dyrka mark, eng og beitemark,



utføring av kloakk eller konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

Verneforskriften åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til tiltaket. 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 miljøforingelse og miljøforsvarlige driftsmetoder vurderes.

Statsforvalterens vurdering

Beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturverdier og effekten av påvirkninger. Vi har god kunnskap om områdets natur- og verneverdier fra Naturbase, Artskart, tiltakshavers opplysninger og befaringer i området. Vi vurderer at det foreligger nødvendig kunnskap om naturverdiene og virkningene av tiltaket. Vi legger derfor liten vekt på føre-var-prinsippet i denne saken.

I de tidligere vedtakene fra 2011 og 2022 er det gjort vurderinger av nml. §§ 8-12 for det som gjelder rivning av eksisterende bolig på tomten og oppføring av ny bolig, samt vurdering av adkomstvei til tomten. Den samlede totalbelastningen på landskapsvernområdet har økt litt siden godkjenningen i 2022, men vi vurderer at forutsetningene for tillatelsen ikke er vesentlig endret. Vi gjør derfor ikke noen vurderinger i denne omgang om det eksisterende huset kan rives og erstattes av en ny bolig. Adkomstveien til huset skal også være lik det som tidligere er gitt tillatelse til og vi viser til de tidligere vurderingene som er gjort rundt denne. Våre vurderinger i dette vedtaket er derfor i hovedsak knyttet til om vi kan godkjenne den nye boligens form, volum, fasade og beliggenhet. Vi mener det er viktig at størrelsen på boligen og utnyttelsen av tomten ikke blir større enn det som tidligere er godkjent for tomten. Det er også viktig at boligen underordner og tilpasser seg kulturmiljøet i landskapsvernområdet og ikke bryter med landskapsbildet. Når det gjelder hvorvidt bygningen er tilstrekkelig tilpasset stedlig byggeskikk, tillegger vi uttalelsen fra Akershus fylkeskommune stor vekt.

Gbnr. 87/284 ligger på ett relativt skjermet område i utkanten av verneområdet. I likhet med fylkeskommunen vurderer vi det som positivt at den omsøkte boligens høyde er senket med en etasje og at det er planlagt å bruk mørke farger på trepanelet, noe som vil bidra til et mer dempet uttrykk og redusere eksponeringen i landskapet. Vi støtter oss også på fylkeskommunen vurdering om at takformen er tilstrekkelig tilpasset kulturmiljøet. Når det gjelder de to store vertikale vinduene som bryter gesimsen er vi enig i at de skiller seg litt negativt ut og det hadde vært ønskelig at størrelsen ble redusert. Vi aksepterer derimot størrelsen siden de er plassert mot en del av tomten som er relativt skjermet.



Ifølge tiltakshaver er utnyttelsesgraden på tomten redusert sammenlignet med tidligere godkjent plan siden garasjen i den nye planen er integrert i kjelleren til huset. Vi aksepterer størrelsen på boligen da det er innenfor de rammene som det tidligere har blitt gitt tillatelse til. Plasseringen til boligen er noe endret. Deler av boligen ligger nå nærmere gårdstunet til Gjettum gård. Vi aksepterer dette da boligens høyde er redusert og derfor ikke blir like synlig fra tunet. Uteplassen i ny plan er nå også nærmere turstien på den vestre delen av eiendommen. I tidligere tillatelse har det vært viktig at denne turstien opprettholdes. Vi kan aksepteres den nye plasseringen av uteplassen så lenge vegetasjonen opprettholdes mellom turstien og boligen. En av forutsetningen ved tidligere tillatelse var at det skulle være et naturlig uteareal rundt huset uten særlige terrengendringer. Det er forventet at tomten skal fortsette å være en naturtomt med naturlige stedegne planter. Vi minner om at det ikke er tillatt å innføre nye plantearter i landskapsvernområdet. For øvrig viser vi til verneforskriftens bestemmelser om at inngrep i vegetasjonen ikke må endre landskapsbildet og ikke må skade naturverdiene.

Kunnskap om den samlede belastningen skal ligge til grunn for vurderingen, jf. nml. § 10. Dette betyr at vi skal vurdere virkningene av tiltaket i sammenheng med andre effekter på det samme naturmangfoldet. Vi vurderer at det nye forslaget til bolig ikke medfører noe større belastning på naturmangfoldet enn det som er tidligere godkjent for tomten.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder tas i bruk. Ifølge søknaden vil både bygg og ankomstplass bli plassert lavere i terrenget med den nye planen, slik at det blir mindre terrenginngrep og terrengfyllinger. Bygningens form og volum er valgt for at bygningen i størst mulig grad skal gli inn i terrenget og vegetasjonen i området. Reviderte situasjon medfører også at en større del av ny bolig, plasseres på fotavtrykket til eksisterende bygning. Det er ikke søkt om å endre vilkår fra tidligere tillatelse, så disse vilkårene vil videreføres. Gjennomført på denne måten mener vi kravet til miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt.

Statsforvalteren ønsker å minne tiltakshaver på at ytterligere byggverk og innretninger som ikke er beskrevet i denne søknaden må igjennom en ny søknadsprosess.

Konklusjon

Vi legger vekt på tidligere vurderinger om at tiltaket ikke er i strid med verneformålet og ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilklårene for å gi tillatelse med hjemmel i naturmangfoldloven § 48 er oppfylt.

Vi vurderer at den nye planen er innenfor rammene for det som tidligere har blitt gitt tillatelse til på tomten. Statsforvalteren godkjenner derfor den nye planen. Tidligere vilkår og forutsetninger for tomten er fremdeles gjeldende.

Vedtak

Statsforvalteren gir dere tillatelse til oppføring av ny enebolig på eiendom med gbnr. 87/284 i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde. Tillatelsen er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Dere får tillatelse på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Bygget skal være i tråd med tegninger i søknaden.
- De store trærne på eiendommen skal bevares. Annen vegetasjon bør bevares så langt det er mulig.



- Adkomstveien må etableres først slik at all anleggstrafikk i byggeperioden skjer på denne. Det forutsettes for øvrig at trafikken begrenses så mye som mulig.
- Eksisterende bygningsmasse på eiendommen må rives før ny bolig kan oppføres.
- Det skal utelukkende benyttes stedege masser ved terrengarbeider i forbindelse med byggingen. Fremmede uønskede arter skal ikke spres som følge av tiltaket.
- Frist for igangsetting av tiltaket skal følge frister etter plan- og bygningsloven som settes av Bærum kommune i byggesaksbehandlingen.
- Dokumentasjon på utført tiltak skal sendes Statsforvalteren i Oslo og Viken.
- Denne tillatelsen skal være tilgjengelig i felt, og kunne vises oppsyn og politi.

For ordens skyld minner vi om at brudd på vilkårene i denne tillatelsen kan medføre straff. Det gjelder også dersom tiltaket gjennomføres på en mer omfattende måte enn beskrevet i søknaden.

Vi har i dette vedtaket bare vurdert søknaden etter verneforskriften og formålet med vernet. Vi forutsetter at dere på forhånd innhenter tillatelser etter annet regelverk om nødvendig. Statsforvalteren vil eventuelt kunne komme inn igjen i saken i den forbindelse.

Klagerett

Vedtaket vil bli kunngjort på Miljovedtak.no. Dere kan be om innsyn i saksens dokumenter. Ta kontakt med Statsforvalteren dersom du har spørsmål om saken og hvordan vi har behandlet den.

Dere og andre berørte kan klage på dette vedtaket. En eventuell klage sendes til Statsforvalteren, som forbereder saken for endelig behandling i Miljødirektoratet. For at klagen skal bli behandlet må dere sende den innen tre uker etter at dere mottok dette vedtaket. Klagen må angi hva dere klager på. Dere bør også forklare hvorfor dere mener vi skal endre vedtaket.

Tillatelser gjelder fra vedtakets dato, men den som klager kan be oss om å vurdere om tiltaket likevel ikke skal kunne gjennomføres før klagen er behandlet. Dere vil i så fall bli orientert om vår beslutning.

Med hilsen

Ellen Lien
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Astrid Holtan Fredriksen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent