



Erik S. Nielsen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Øystein Røsok, 22003640

Avslag på søknad om boligutbygging på et jordområde til Store Berg, gbnr. 17/2 i Semsvannet landskapsvernområde, Asker kommune

Søknad om boligutbygging på jordområde til Store berg gård, gbnr. 17/2 avslås med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 16.09.2021. Det er søkt om tillatelse til begrenset boligutbygging med 10 kjedet eneboligheter på et jordbruksareal til Store Berg gård. Det opplyses om at jordbruksarealet er lite egnet for gårdens drift. Bebyggelsen foreslås øverst i bakken, mot Semsveien, Solliveien og rundkjøring som samler disse veiene. Adkomst blir fra Solliveien. Det opplyses om at på andre siden av Solliveien er Semsveien 126 nylig omregulert til 14 eneboliger og tomannsboliger. For å sikre videreføring av opprustingen av gården og få den økonomisk bærekraftig ser søker på muligheten for å omdisponere noen arealer i randsonen til boligbygging. Ifølge søker er dette arealer som ikke er egnet til å inngå som nyttige driftsarealer og utgjør et beskjedent areal i forhold til gårdens samlede arealer. En slik omdisponering og realisering vil kunne sikre en videreføring av det pågående ressurskrevende arbeidet slik at gården kan fremstå tidsmessig og med økonomisk sunn drift.

Lovgrunnlag

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for Semsvannet 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 Semsvannet landskapsvernområde ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 02.10.1992. Formålet med verneområdet er «å bevare det egenartede og vakre natur- og kulturlandskapet rundt Semsvannet, med de geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske elementer som er med på å gi landskapet dets særpreg».

Verneforskriften § 3, første ledd nr. 1 sier: «Det er ikke tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder oppføring av bygninger eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, ... Opplistingen er ikke uttømmende. Forvaltningsmyndigheten avgjør i



tvilstilfeller om et tiltak må anses å endre naturmiljø, landskapets art eller karakter vesentlig». Bestemmelsene under § 3 første ledd nr. 1 er ikke til hinder for:

2. Oppføring, ombygging, eller tilbygg til bygninger, konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for drift og bosetning i landbruket. Byggetiltak skal arkitektonisk tilpasses stedlig byggeskikk og må godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Verneforskriften åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til utbygging av boliger som ikke er nødvendige for drift og bosetning i landbruket. 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

Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturverdier og effekten av påvirkninger. Landskapsvernområdet huser store naturverdier både av naturtyper i skog og kulturmarkstyper. Naturtyper og naturverdier er godt beskrevet både i forvaltningsplanen for landskapsvernområdet fra 2018 og Naturbase.

I tillegg er den estetiske opplevelsen av verneformålet viktig, formulert i verneformålet: å bevare det egenartede og vakre natur- og kulturlandskapet rundt Semsvannet, med de geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske elementer som er med på å gi landskapet dets særpreg. Hva som oppleves som vakkert, er individuelt, og kan vanskelig samles i en kunnskapsdatabase. Men noe som gir landskapet særpreg, er det åpne kulturlandskapet med begrenset bebyggelse og lange siktlinjer. Informasjon om dette finner vi i ulike kartverk og forvaltningsplanen. Å tillate boligbygging innenfor verneområdet vil innebære en vesentlig endring av det verdifulle landskapet innenfor verneområdet.

Samlet belastning (§ 10)

Kunnskap om den samlede belastningen skal ligge til grunn for vurderingen. Dette innebærer at virkningene av en boligutbygging skal vurderes i sammenheng med andre effekter på det samme naturmangfoldet.

Vi opplever at den samlede belastningen på Semsvannet landskapsvernområde er stor, selv med vår restriktive linje når det gjelder oppføring av nye bygninger. Verneområdet benyttes til rekreasjon av flere hundre til tusenvis av mennesker hver dag. Det meste av ferdselen foregår på turveier og stier. Slitasje som effekt av friluftsliv er derfor fortsatt ganske begrenset. Kulturlandskapet er påvirket av dagens bruk. Gjødsling av enger og beiter har ført til at floraen er forholdsvis triviell i det meste av



kulturlandskapet, sammenliknet med det som ville vært gammel, skjøttet kulturmark. Gjengroing er merkbart på arealer som ikke blir beitet, f.eks. kantsoner langs veier og jorder. Statsforvalteren mottar årlig mange søknader om tiltak som lokalt vil påvirke både naturverdier og naturopplevelse. Den samlede belastningen tilsier at vi vil følge en restriktiv linje ved behandling av byggesøknader etter § 48. Vi anser risikoen for presedensvirkning til å være stor. En tillatelse i denne saken fører til at det blir vanskeligere å avslå søknader om tilsvarende tiltak i fremtiden, og det vil være vanskelig å forhindre en bit for bit-nedbygging.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

Statsforvalteren legger til grunn at det foreligger nødvendig kunnskap om naturverdiene og virkningene av tiltaket. Føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt i denne saken.

Samlet vurdering

Opprettelsen av Semsvannet landskapsvernområde skal beskytte naturverdier og opplevelsesverdier bl.a. mot utbygging. Dette kommer tydelig til uttrykk i verneforskriftens § 3 punkt 1 som sier at det er ikke tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder oppføring av bygninger. Vi vurderer at den omsøkte utbyggingen strider mot vernevedtakets formål, om å bevare et vakkert kulturlandskap og kulturhistoriske elementer (eks. gamle jorder) som gir landskapet særpreg. Videre vurderer vi at den omsøkte utbyggingen vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilkårene for å gi tillatelse etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i naturmangfoldloven (nml) § 48 er ikke oppfylt.

Vedtak

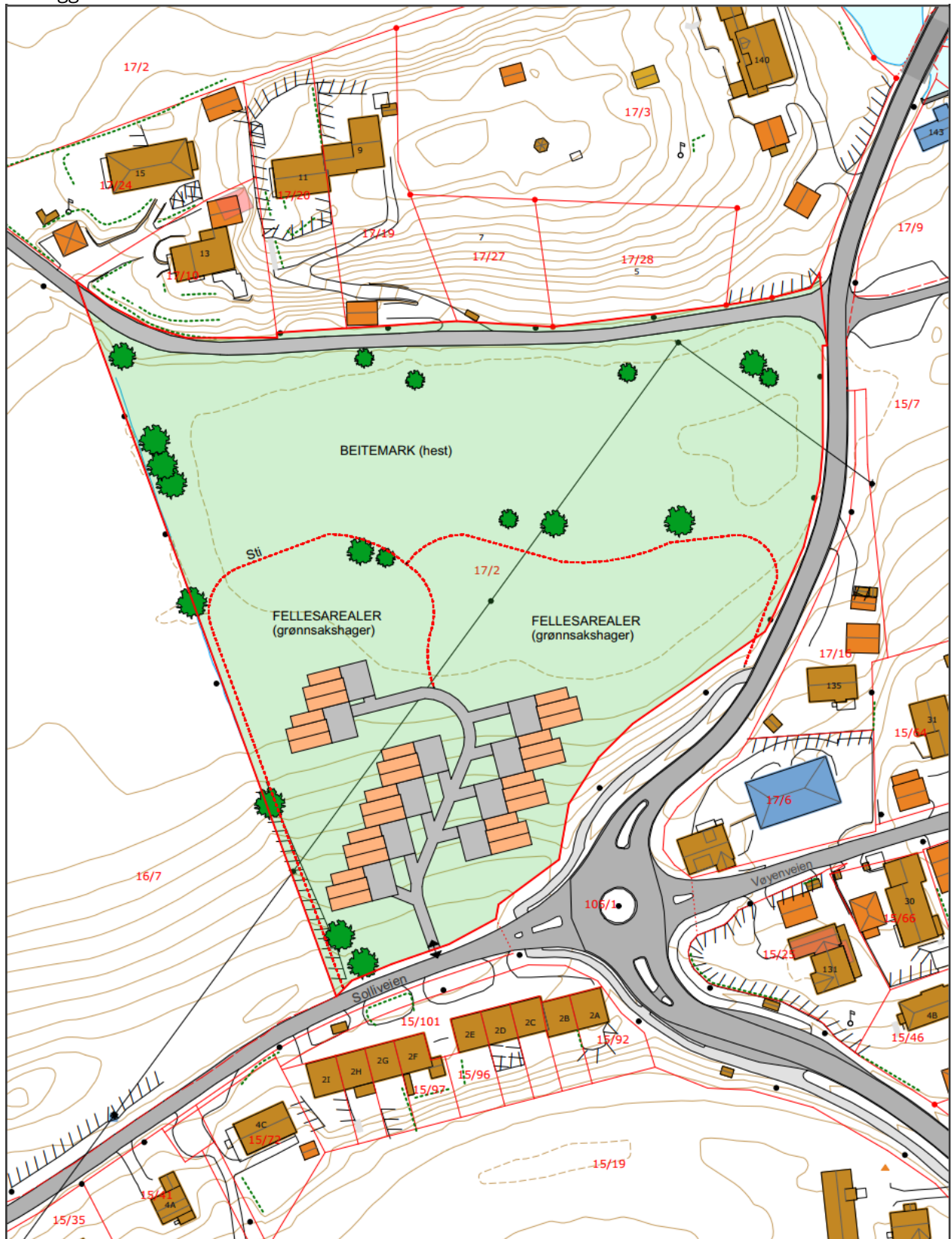
Statsforvalteren avslår søknad om tillatelse til boligbygging i Semsvannet landskapsvernområde. Avslaget er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

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.

Vedlegg



Kart som viser plassering av tiltaket,



Med hilsen

Ellen Lien
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Øystein Røsok
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Asker kommune v/Mary Tønder Vold