



Katarina Sæbø Dale

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

Dette brevet er fra Statsforvalteren som  
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

## Dispensasjon til rivning av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbelgarasje med bod for svartvannstank, samt ny adkomstvei på eiendom gbnr. 65/13 i Maridalen landskapsvernområde

**Statsforvalteren gir dispensasjon til rivning av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbelgarasje med bod for svartvannstank, samt ny adkomstvei på eiendom gbnr. 65/13 i Maridalen landskapsvernområde. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.**

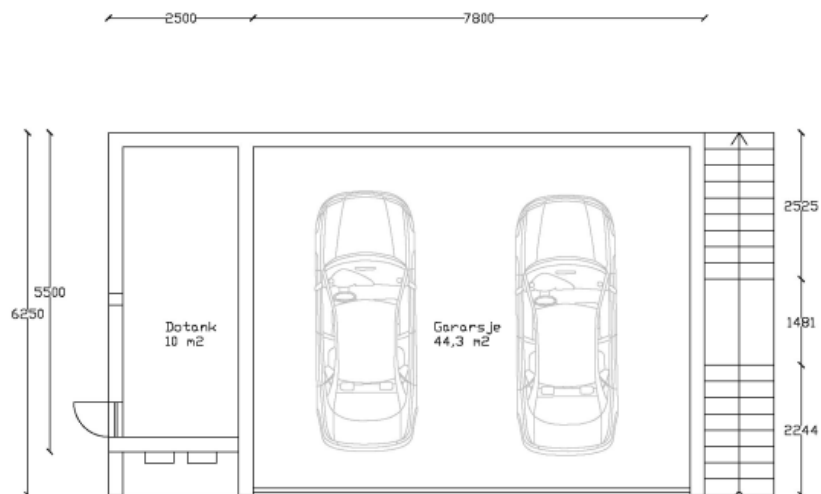
### Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 13.1.2021. Arkitekt Katarina Sæbø Dahle har søkt om tillatelse til rivning av eksisterende garasje og bygging av ny dobbelgarasje med bod for svartvannstank på eiendom gbnr. 65/13 - Gamle Maridalsvei 66 i Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune. Etter nærmere samtale med søker ble det spesifisert at det i tillegg søkes om å opparbeide adkomstvei til den nye garasjen fra Gamle Maridalsvei.

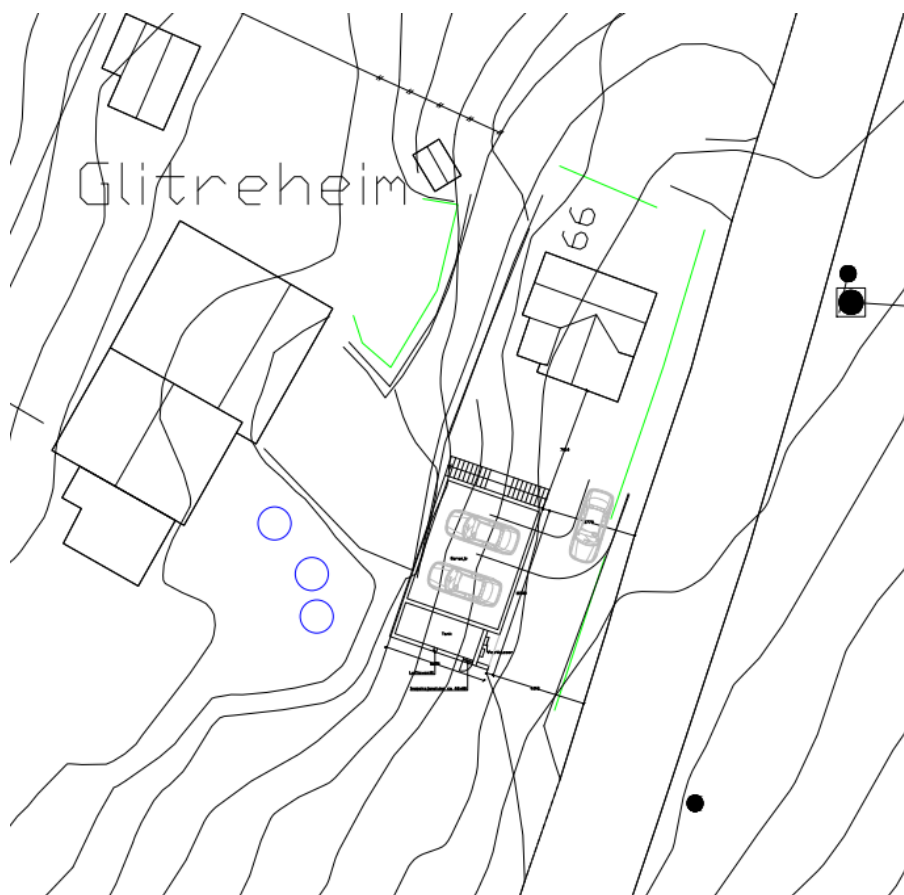
Søknaden går ut på at eksisterende garasje skal rives og oppgraderes med ny dobbelgarasje, samt å flytte svartvannstanken – som i dag befinner seg inne i bolighuset - til lukket tank ved planlagt garasje. Den nye garasjen er på til sammen 63,4 m<sup>2</sup> med bod til tank, se figur 1 under. Garasjen vil ha kledning av ubehandlet tre, og vil fremstå som en del av helheten når hovedhuset står ferdig renoveret. Videre vil garasjen ha flatt tak tekket med torv, for å være tilpasset omgivelsene og minske risikoen for snøras. Det vil gå en trapp langs siden av garasjen opp til huset. Ifølge søker er det et stort behov for garasje i Maridalen med tanke på de store snømengdene som ligger i dalen store deler av året. Dobbeltgarasjen vil ha samme plassering som dagens garasje og vil være tilknyttet ny avkjørsel fra hovedveien. Denne avkjørselen har ifølge søker vært i bruk tidligere, men ut ifra flybilder og kart ser det ut til at den ikke er opparbeidet. Eksisterende garasje er ikke stor nok for dagens biler og konstruksjonen oppleves som utrygg, da den er mer som et skur av stålrør og korrugerte stålplater. Eksisterende avkjørsel på nordsiden av eiendommen møter heller ikke dagens krav til snumuligheter på egen tomt. Det søkes derfor om ny avkjørsel til garasjen på sørsiden av eiendommen, se figur 2.



Tiltaket vil forenkle tømningen av svartvannstanken siden ny adkomst vil gjøre tanken lettere tilgjengelig for en tankbil. For familien er det en stor fordel at tankrommet ikke bygges i tilknytning til husets grunnmur, men blir i egen tett tank. Sikringstiltak av tanken med doble rør, tett rom, samt alarm for varsling av høyt vannivå gir en fordel med tanke på eventuell forurensing.



Figur 1. Ny dobbelgarasje med svartvanntank.



Figur 2. Situasjonsplan med ny garasje og adkomstvei.



## 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. Forskrift om vern av Maridalen landskapsvernområde ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 31.8.2001. 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 blant annet oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, tilbygg, ombygging og omfattende eksteriørmessige endringer av eksisterende bygninger og anlegg. I tillegg er graving, uttak, utfylling, planering eller lagring av masse forbudt. Det omsøkte tiltaket omfattes ikke av en dispensasjonsbestemmelse i verneforskriften for Maridalen landskapsvernområde. Statsforvalteren kan gi dispensasjon etter naturmangfoldloven § 48 dersom tiltaket ikke er i strid med verneformålet og ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Det følger av naturmangfoldloven § 7 at saken skal vurderes i henhold til prinsippene i lovens §§ 8- 12 angående kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), samlet belastning på økosystemet (§ 10), kostnader ved miljøforringelse (§ 11) og miljøforsvarlige driftsmetoder (§ 12).

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.

## Statsforvalterens vurdering

Eiendommen ligger ved Gamle Maridalsvei litt nord for Maridalen skole og er omkranset av skogsområder litt utenfor kulturlandskapet i Maridalen. Det er ingen registrerte naturverdier på eiendommen. Like nord for eiendommen er det registrert et større område som er viktig for flere fuglearter, men dette vurderes til å ikke berøres av tiltaket. Annekset på eiendommen som ligger ved innkjørselen er SEFRAK registrert og er fra starten av 1900-tallet. Det er ingen turstier over eiendommen eller i nærheten.

Den nye garasjen med bod for svartvannstank utgjør en vesentlig økning i bebygd areal på eiendommen. I tillegg kommer opparbeidelse av ny adkomst til garasjen. Tiltaket vil derfor være mer synlig fra Gamle Maridalsvei, men fjernvirkningen til omkringliggende områder vurderes til være liten. Plasseringen av garasjen på samme sted som eksisterende garasje som ønskes revet medvirker til at landskapsvirkningen av tiltaket blir begrenset. Garasjen skal plasseres lavt i terrenget og form, materialbruk og farge skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Den omsøkte adkomsten har en begrenset lengde på ca. 10 meter fra Gamle Maridalsvei. I tillegg har den vært i bruk til adkomst tidligere og vil derfor ikke kreve store inngrep i opparbeidelsen. Statsforvalteren vurderer at tiltaket ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig med den foreslåtte plasseringen og utformingen.

Statsforvalteren har kunnskap om området fra Naturbase, forvaltningsplanen for Maridalen og befaringer i forbindelse med andre saker. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som oppfylt og føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt i saken. Det er for tiden et stort antall søknader om dispensasjoner i Maridalen landskapsvernområde og generelt mye aktivitet. Statsforvalteren har i tidligere saker godkjent rivning og oppføring av nye garasjer, samt tilbygg på eksisterende boliger i



området. Det er en mulighet for at tiltaket kan medføre presedensvirkning for eventuelt andre tilsvarende saker, men vi vurderer at forslaget er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og vurderes til å ikke øke den samlede belastningen på verneområdet. Det er også lagt til grunn at eiendommen er plassert slik at tiltaket ikke vil gi nevneverdig landskapsvirkning. Vi ser fordelene i å flytte svartvannstanken ut av bolighuset for en enklere tømning med ny adkomstvei og et bedre system for å hindre forurensing. Vi legger også vekt på at tiltaket vil forbedre bomiljøet på eiendommen.

Etter vår vurdering er tiltaket ikke i strid med verneformålet og vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilkårene for å gi dispensasjon med hjemmel i nml. § 48 er dermed oppfylt.

### **Vedtak**

Statsforvalteren gir dispensasjon til rivning av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbelgarasje med svartvannstank, samt ny adkomstvei på eiendom gbnr. 65/13 i Maridalen landskapsvernområde. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Garasjen skal ha flatt tak tekket med torv og kledning tilpasset omgivelsene som beskrevet i søknaden.
- 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