



Center Takst og Prosjekt AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Tillatelse til rivning og gjenoppbygging av uthus på eiendom gbnr. 69/21 i Maridalen landskapsvernområde

Statsforvalteren gir dispensasjon til rivning og gjenoppbygging av uthus på eiendom gbnr. 69/21 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det er stilt vilkår til vedtaket.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 12.11.2020. Tiltakshavere Mari og Jørgen Hasven Heer har søkt om tillatelse til å rive eksisterende uthus og føre dette opp igjen på eiendom gbnr. 69/21 – Sandermsveien 13 - i Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune. Ansvarlig søker er Center Takst og Prosjekt AS v/ Kjell Tjernsbekk.

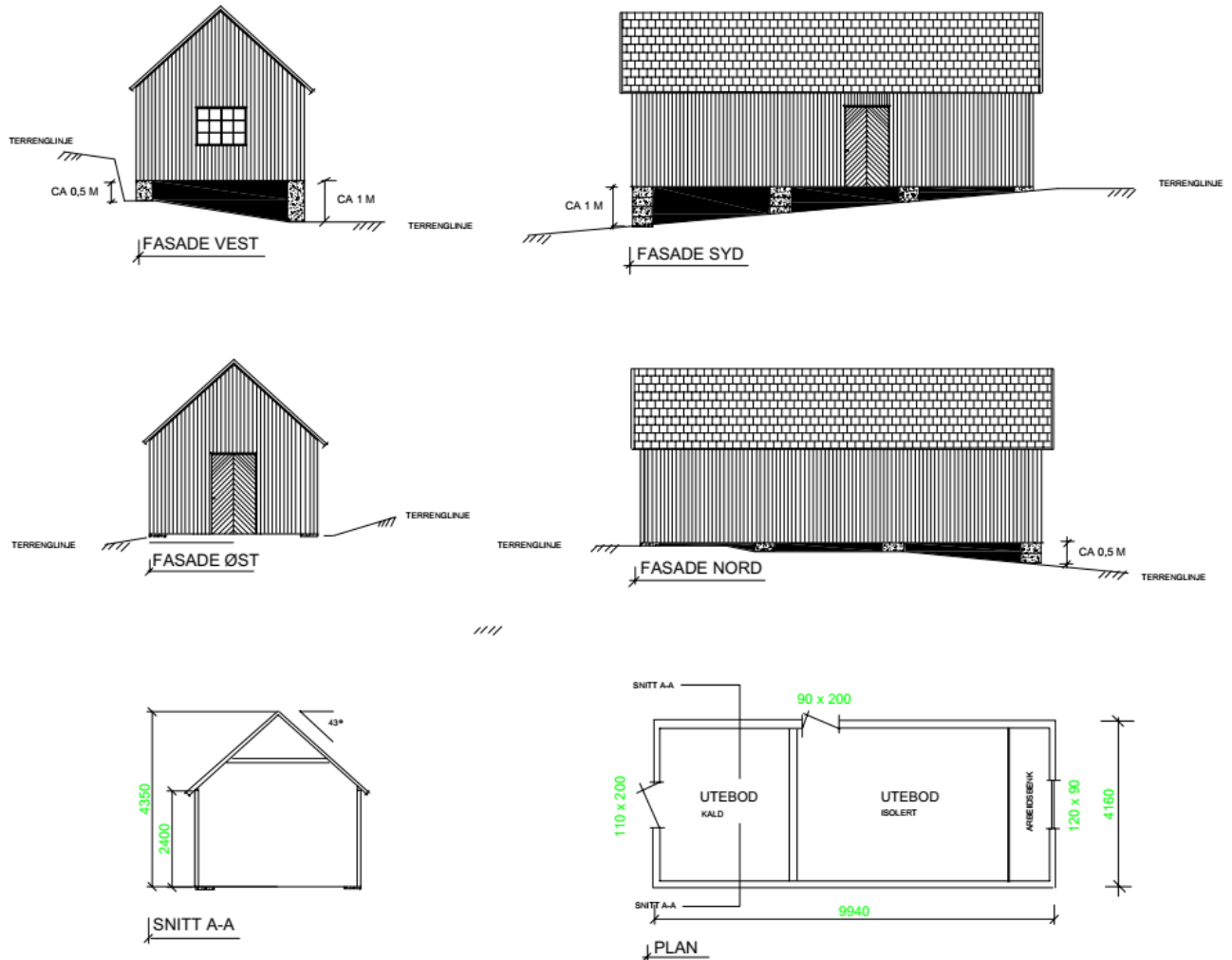
Både bygget som rives og bygget som oppføres har en størrelse på 41,4 kvm BYA. Det nye uthuset oppføres med samme fotavtrykk og samme stil som eksisterende uthus, se figur nedenfor. Tiltakshaver vurderer derfor at kulturminnene videreføres i noe grad, selv om den ikke vil være en fullgod erstatning.

Tiltakshaver er sterkt interessert i å opprettholde området varierte landskap- og kulturmiljø som tidligere. En tilstandsrapport konkluderer med at uthuset ikke tilfredsstiller dagens krav i forhold til bæring, konstruksjonssikkerhet og utførelse. Rapporten vurderer det som vanskelig/umulig å gjennomføre en fornuftig rehabilitering, ettersom alt i praksis må skiftes ut. Det er vesentlige råteskader i bygget som vil øke etter hvert og svekke konstruksjonen ytterligere. Det er et tidsspørsmål før uthuset kolliderer og faller sammen. Det legges opp til at eiendommens bygningsmessige estetikk ivaretas i henhold til forskriftens formål og samtidig fremstår som velholdt. Bygget skal males i samme farger som uthuset har i dag og medfører ikke endring i fotavtrykket (BYA).

Bygget er registrert på gul liste. Eiendommen er registrert med 3 bygg på gul liste med vernestatus kommunalt listeført. Byantikvaren skrev uttalelse i saken i brev datert 11.9.2020 hvor de opplyser at husmannsplassen Enga i Sandermsveien 13 har høy kulturhistorisk verdi som en del av



kulturmiljøet/-landskapet i Maridalen. Rivningen av eksisterende bevaringsverdige uthus vil etter Byantikvarens vurdering få konsekvenser for kulturmiljøet. Byantikvaren fraråder sterkt at det blir gitt dispensasjon.



Figur som viser tegninger av det nye uthuset.

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 30.8.2001. Formålet med verneområdet 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 åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til rivning og gjenoppbygging av uthuset. 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

Eiendom gbnr. 69/21 ligger i spredt boligbebyggelse ved Sander mosveien nord for Dausjøen i Maridalen. Eiendommen kalles Enga og er registrert som en husmannsplass fra tidlig 1900-tallet. Det er ikke registrert sjeldne arter eller viktige naturtyper i området hvor tiltaket er planlagt. Uthuset er ført opp på gul liste hos Byantikvaren som et kommunalt listeført kulturminne. I tillegg er deler av hovedhuset og et annet uthus på eiendommen oppført som kulturminner. Statsforvalteren har kunnskap om området fra Naturbase, forvaltningsplanen og befaring på eiendommen med Byantikvaren og grunneierne 15.2.2021. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som oppfylt og føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt i saken.

Planen er at uthuset skal rives og føres opp igjen med samme fotavtrykk. Tiltaket vil derfor gi begrenset landskapsvirkning. Verneformålet for Maridalen nevner blant annet at kulturlandskapet og kulturhistoriske elementer skal tas vare på. Rivning av uthuset er derfor i utgangspunktet i strid med verneformålet, ettersom det er et listeført kulturminne. Byantikvaren har i en tidligere uttalelse frarådet dispensasjon på grunn av den kulturhistoriske verdien. Tiltakshaver har fått en vurdering på at uthuset er i såpass dårlig forfatning at en restaurering vil være vanskelig/umulig å gjennomføre, og at bygget kommer til å kollapse. Etter nærmere vurderinger på bakgrunn av befaring 15.2.2021, har Byantikvaren kommet frem til at materialkvaliteten på uthuset er forholdsvis lav og at det er et dårlig utgangspunkt for en eventuell restaurering. Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg rivning og oppføring av et nytt uthus. Statsforvalteren legger vekt på Byantikvarens uttalelse etter befaringen, og vurderer at rivning og gjenoppbygging av uthuset ikke vil være i strid med verneformålet ettersom bygningen er i såpass dårlig forfatning.

Maridalen landskapsvernområde er et område med mye aktivitet, spesielt når det gjelder tiltak på bygninger og hogstmeldinger. Vi vurderer at tiltaket ikke øker den samlede belastningen i verneområdet, ettersom det nye uthuset vil få tilsvarende fotavtrykk og utforming som det eksisterende. Tiltaket vurderes å ikke være i strid med verneformålet og vil ikke forringe verneverdiene i området.

Vedtak

Statsforvalteren gir tillatelse til rivning og oppføring av nytt uthus på eiendom gbnr. 69/21 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.



- Tiltaket skal utføres i tråd med søknaden, med tilsvarende fotavtrykk som eksisterende uthus og malt i samme farge.
- 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:
Byantikvaren v/ Thomas
Overvaag Lie
Statens naturoppsyn v/ Egil Strøm
Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Byantikvaren v/ Andre Erik
Korsaksel