



Frost Arkitekter

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

Att. v/ Ida Angel Weum

Dispensasjon til justert tilbygg på eiendom gbnr. 69/166 – Sandermosveien 31 i Maridalen landskapsvernområde

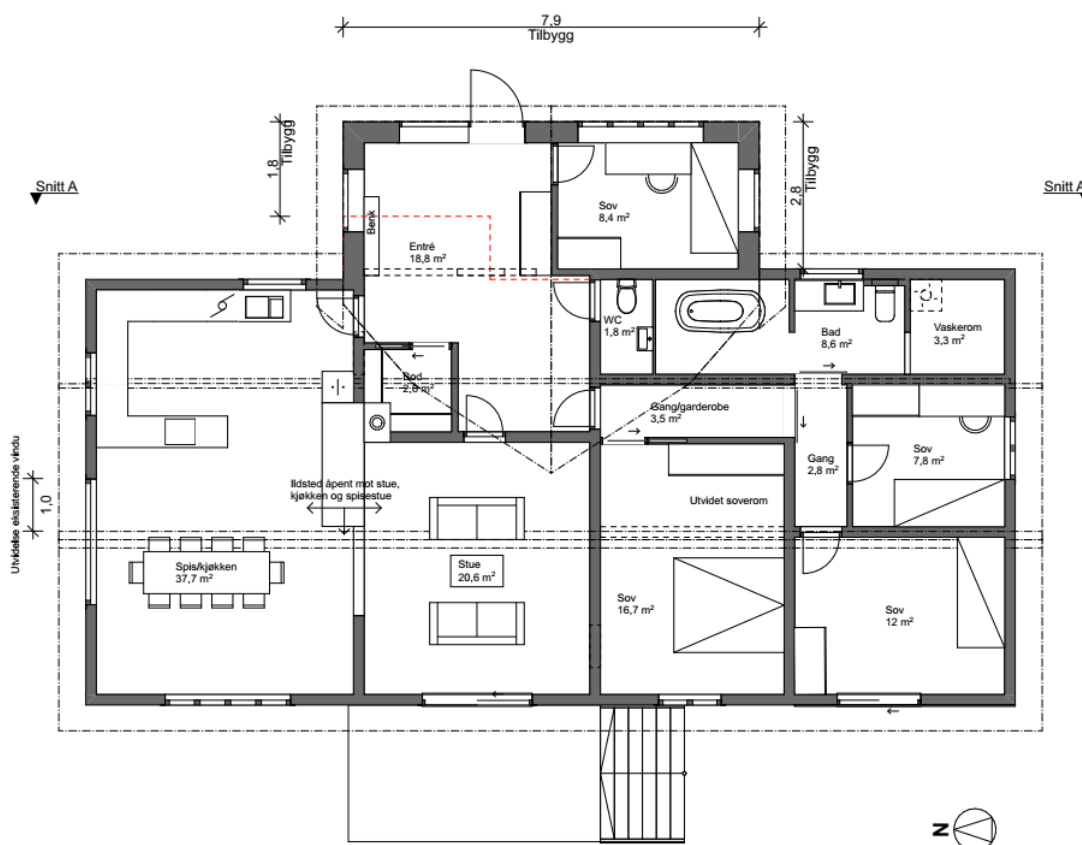
Statsforvalteren gir dispensasjon til justert tilbygg på eiendom gbnr. 69/166 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i verneforskriften § 6 punkt 2. Det er stilt vilkår til vedtaket.

Bakgrunn for saken

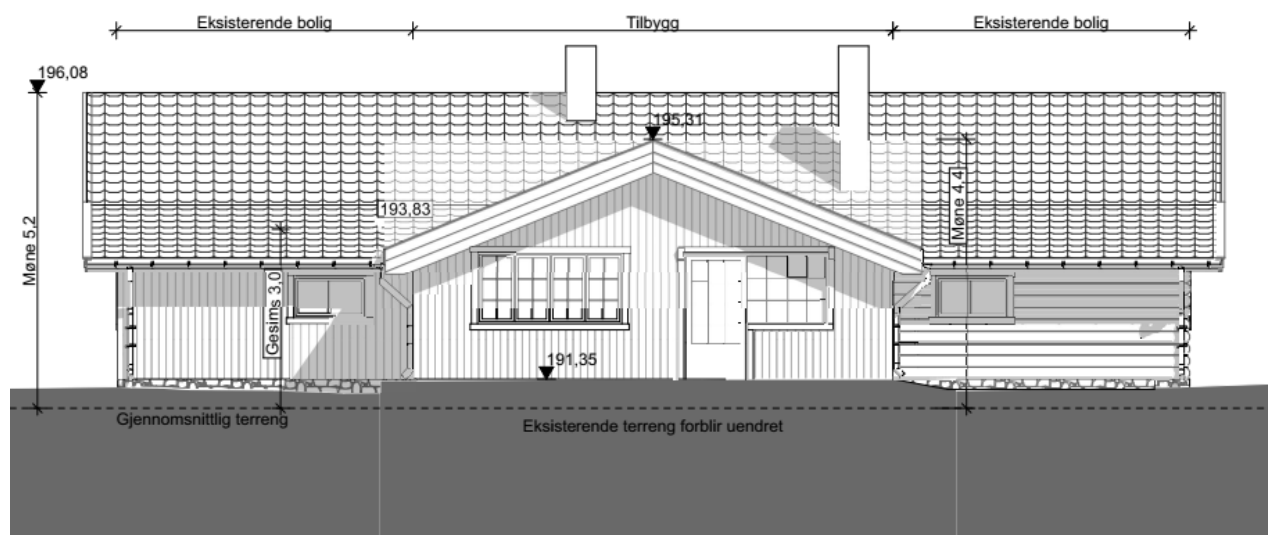
Vi viser til søknad mottatt 1.7.2021. Frost Arkitekter har søkt om tillatelse til justert tilbygg på eiendom gbnr. 69/166 – Sandermosveien 31 i Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune.

Frost Arkitekter søkte i brev datert 22.3.2021 om flere tiltak på eiendommen, blant annet et nytt tilbygg på eneboligen på eiendommen. Statsforvalteren ga i sitt vedtak datert 31.5.2021 avslag på det omsøkte tilbygget ettersom det ble vurdert til å bryte med eksisterende bebyggelse. I samme vedtak oppfordret vi søker om å utforme et tilbygg som harmonerer bedre med den opprinnelige boligen, samt å revurdere behovet for størrelsen på bygget.

Sandermosveien 31 er en eksisterende boligeiendom innenfor markagrensa. Mot vest grenser eiendommen mot flere fritids- og helårsboliger. Mot øst grenser eiendommen til et større ubebygget skogsområde. Eiendommen heller mot vest, og bebyggelsen er plassert øst på eiendommen. Eneboligen er SEFRAK-registrert og antatt oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Søker har nå kommet med et justert forslag til tilbygg som er redusert i størrelse, høyde og omfang. Vinduer og utvendig kledninger bedre tilpasset eksisterende bygningsmasse. Se figurer nedenfor som er hentet fra søknaden.



Figur 1. Planløsning med justert tilbygg.



Figur 2. Fasade med justert tilbygg sett fra øst.

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, rydningsrøys, steingjerder, heste- og kjerreveier, stier m.m. I henhold til verneforskriften § 6 punkt 2 kan forvaltningsmyndigheten gi tillatelse til tilbygg og eksteriørmessige endringer av eksisterende bygninger. Lokalisering, utforming og volum på bygninger og anlegg må underordne seg hensynet til landskap, naturmiljø, kulturmiljø og byggeskikk i Maridalen. Tiltaket faller inn under denne bestemmelsen.

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

Søker har justert tilbygget slik at det nå er redusert fra ca. 30 m² til ca. 22 m². Vinduene er redusert i størrelse og det er satt inn sprusser som harmonerer bedre med de øvrige vinduene i huset. Tilbyggets fasade er endret fra pusset overflate til tradisjonell kledning som harmonerer med resten av huset. Statsforvalteren vurderer at det justerte tilbygget ikke bryter med eksisterende bebyggelse og dermed er i tråd med verneformålet for Maridalen landskapsvernområde.

Statsforvalteren har kunnskap om området fra Naturbase, forvaltningsplanen og befaringer i forbindelse med andre saker i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som oppfylt og føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt i saken.

Maridalen landskapsvernområde er et område med mye aktivitet, spesielt når det gjelder tiltak på bygninger og hogstmeldinger. I nærområdet rundt eiendommen har det blant annet blitt godkjent en dobbelgarasje som erstatning for en enkeltgarasje, og rivning av et uthus med gjenoppbygging av et nytt. For å bevare verdiene i landskapsvernområdet vektlegger vi hensynet til landskapsbildet og byggeskikk, samt natur- og kulturmiljø. Det er sentralt at ulike tiltak i verneområdet underordner seg dette på en god måte. Tilbygget vurderes til å være godt tilpasset de eksisterende bygningene på eiendommen, og landskapsvirkningen er liten forutsatt at vegetasjonen i størst mulig grad opprettholdes. Vi vurderer derfor at tiltaket ikke øker den samlede belastningen i området og Maridalen for øvrig.

Konklusjon

Etter vår vurdering harmonerer det justerte tilbygget med eksisterende bebyggelse og underordner seg hensynet til landskap, naturmiljø, kulturmiljø og byggeskikk i Maridalen. Vilårene for å gi dispensasjon med hjemmel i verneforskriften § 6 punkt 2 er dermed oppfylt.



Vedtak

Statsforvalteren gir dispensasjon til justert tilbygg på eiendom gbnr. 69/166 med hjemmel i verneforskriften § 6 punkt 2.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Ved graving og utfylling skal kun rene masser benyttes slik at det ikke spres fremmede arter.
- Eksisterende vegetasjon på eiendommen skal i størst mulig grad bevares for å redusere landskapsvirkningen av tiltaket.
- Tiltaket skal utføres innen 31.12.2022.
- 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