



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Øvre Holding AS v/ Jorunn Marie Thon

Miljøvernavdelingen

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: «REF»
Deres dato: «REFDATO»
Vår ref.: 2015/15405-13 M-NA
Saksbehandler: Håvard Kristoffersen
Direktetelefon: 22 00 36 53

Dato: 18.04.2016

Svar på søknad om tillatelse til oppføring av bygg til Nakuhel-barnehage i Semsvannet landskapsvernområde - ny behandling

Vi viser til søknad av 17.2.2016 om ny barnehage i Semsvannet landskapsvernområde i Asker kommune. Etter den første søknaden av 26.6.2015, har tiltakshaver sendt inn nye opplysninger i saken etter spørsmål fra Miljødirektoratet og Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Fylkesmannen avslår dispensasjon til oppføring av bygg til Nakuhel barnehagen, med tilhørende opparbeidelse av parkeringsplass og utbedring av adkomstvei, med hjemmel i verneforskriften § 3, punkt 1.

Bakgrunn for saken

Øvre Holding AS søkte den 26.6.2015 om dispensasjon for oppføring av en ny barnehage på eiendom 20/29 i Semsvannet landskapsvernområde. Barnehagen er en del av stiftelsen Nakuhel (natur, kultur og helse). Fylkesmannen ga dispensasjon for tiltaket i brev av 26.8.2015. Dispensasjonen ble opphevet av Miljødirektoratet i brev av 25.11.2015 på grunn av manglende informasjon om tiltaket i søknaden, samt manglende vurdering av planlagt bygningsmasse, parkeringsløsning, adkomst og annet i dispensasjonen. Saken ble sendt tilbake til Fylkesmannen for ny vurdering. Øvre Holding AS har på nytt søkt om å oppføre et nytt bygg til Nakuhel-barnehagen på eiendommen i brev av 17.2.2016. I tillegg til bygget er det planlagt adkomst fra Semsveien og ny parkeringsplass tilknyttet barnehagen. Tiltakshaver har kommet med ytterligere opplysninger om tiltaket i tråd med etterspørselen fra Miljødirektoratet.

Nakuhel-barnehagen er en privat friluftbarnehage med to avdelinger og ble etablert i 2007. Barnehagen har midlertidig opphold i Sem grendehus og benytter i tillegg husmannsplassen Tangen ved Semsvannet som sommerbase. Sem grendehus eigner seg ikke for barnehagedrift i følge tiltakshaver og barnehagen har derfor forsøkt å finne et nytt tilholdssted siden oppstarten. Asker kommune kjøpte eiendom 20/29 i 2013 og har inngått festeavtale med Øvre Holding AS som ønsker å bygge barnehage på tomten.

Verneverdier

Forskrift om vern av Semsvannet landskapsvernområde trådte i kraft 2. oktober 1992. Formålet med vernet 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. Eiendom 20/29 ligger på en kolle sør for Semsvannet i tilknytning til Nedre Sem. Det er ikke registrert rødlistearter eller naturtyper på eiendommen. Det finnes rester av en grunnmur etter en tidligere skolebygning på eiendommen. Denne blir ikke berørt av tiltaket.

Lovgrunnlag

Verneforskriften § 3, punkt 1 sier blant annet at det ikke er tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder oppføring av bygninger eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, parkeringsplasser, uttak, oppfylling, planering, rive eller på annen måte fjerne eller ødelegge hustufter. Forvaltningsmyndigheten kan i henhold til verneforskriften § 3 tredje ledd nr. 1 gi tillatelse til oppføring av bygning, andre byggearbeider og tiltak etter plan godkjent av forvaltningsmyndigheten. I henhold til verneforskriften § 5 bør slike tillatelser gis på grunnlag av forvaltningsplan. Fylkesmannen arbeider for tiden med en slik plan som planlegges ferdigstilt i løpet av 2016. Det omsøkte tiltaket omfattes dermed ikke av en spesifisert dispensasjonsbestemmelse i verneforskriften.

Fylkesmannen kan imidlertid gi dispensasjon etter naturmangfoldloven (NML) § 48 dersom tiltaket ikke er i strid med verneformålet eller vil påvirke verneverdiene nevneverdig.

Opplysninger fra søknaden og Fylkesmannens vurdering

I henhold til naturmangfoldloven (NML) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet.

NML § 8 sier at beslutninger som berører naturmangfoldet, skal bygge på kunnskap om naturverdier og effekten av påvirkninger. Fylkesmannens kunnskap om verneområdet er basert på informasjon fra Naturbase, befaring på stedet 21.5.2015 og informasjon fra tiltakshaver. Tiltaket medfører ikke inngrep i viktige naturtyper eller områder hvor det er registrert rødlistearter. Imidlertid er det et omfattende tiltak innenfor verneområdet med et stort nybygg, parkeringsplass og utbedring av adkomstvei. I henhold til verneforskriften § 3, punkt 1 er det ikke tillatt med inngrep som *vesentlig* kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart. Bevaring av det egenartede og vakre landskapet rundt Semsvannet er en del av verneformålet. Friluftsliv og opplevelse er viktige hensyn å ta i forvaltningen av landskapsvernområdet, spesielt i kjerneområdet rundt vannet. Dermed er det viktig at tiltaket ikke endrer opplevelsen av landskapet. Nedenfor følger en vurdering av søknaden inndelt i de forskjellige tiltakene som i seg selv er søknadspliktig i henhold til verneforskriften.

Bygning

Til forskjell fra opprinnelig søknad er nå bygget foreslått plassert nærmere de andre bygningene på Nedre Sem og i samme akse (nord-sør) som disse. Dette er gjort blant annet for å unngå inngrep i hustuftene på eiendommen. Det er lagt vekt på å plassere bygget i terrenget slik at det blir lite synlig fra Semsvannet og turområdene rundt. Bygningen er planlagt lagt ned i terrenget slik at nivåforskjellen mellom 1 og 2 etasje tas opp av høydeforskjellen i terrenget. Den nye barnehagen vil bli synlig fra søndre deler av verneområdet ved Semsveien, men lite synlig fra Semsvannet og områdene som omkranser vannet, noe som er positivt for landskapsvirkningen av tiltaket. Fotavtrykket til den planlagte bygningen er på 310 m², mens netto totalareal er på 600 m². Bygningen er planlagt oppført som en trekonstruksjon kledd med grovt trepanel. Sammen med bevaring av eksisterende vegetasjon på eiendommen vil det kunne bidra til å dempe



landskapsvirkningen av bygningsmassen. Bygget er også forsøkt tilpasset stedegen arkitektonisk byggeskikk for å kunne harmonere bedre med eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen vurderer likevel at bygningen er av et såpass stort omfang at den vil medføre vesentlige endringer i landskapet, jfr. verneforskriften § 3, punkt 1. Det skal være gode grunner til å få bygge nytt innenfor landskapsvernområdet, spesielt når det dreier seg om en såpass stor bygning. Det legges også til vurderingen at barnehagen utvider med en avdeling i forbindelse med planene om et nytt bygg slik at det blir totalt tre avdelinger.

Parkering og adkomst

Samtidig med søknaden om et bygg til barnehagen søker tiltakshaver om å etablere ny parkeringsplass mellom redskapshuset og låven på Nedre Sem. Ut i fra planene vil parkeringsarealet bli ca. 336 m² med plass til 11 biler. Arealet er dekket av grus og har i følge tiltakshaver blitt brukt som parkering/kjøreareal på gården. Derfor trenger dette arealet lite opparbeidelse for å kunne fungere som parkeringsplass. Fylkesmannen vurderer det som positivt at parkering kan etableres uten videre terrengarbeider. I følge søker skal plassen kunne benyttes som utfartsparkering i helgene og eksisterende vegetasjon vil kunne redusere synligheten av parkeringsplassen fra områdene rundt.

Adkomstveien til tomten går i dag gjennom Nedre Sem gård og opp fra Semsveien. Disse tilfredsstiller ikke dagens krav til veinormaler. Prosjektering viser at det trengs minimale inngrep for å utbedre adkomstveiene. Strekningen fra Semsveien opp til barnehagen ønskes utbedret med grusdekke, tilsvarende dagens vei. Det skal fortsatt være grusdekke på veiene og eksisterende vegetasjon må bevares i størst mulig grad. Fylkesmannen ser at det vil være en sikkerhetsmessig fordel at adkomstveiene utbedres uten større terrenginngrep for å tilfredsstille dagens krav.

Vann/kloakk og gravearbeider

Eksisterende bebyggelse er ikke tilknyttet offentlig anlegg for vann og avløp (VA). Nedre Sem får i dag vann for Øvre Sem gjennom et eldre anlegg med fare for frost om vinteren. Kloakken går i septiktank med potensiell fare for forurensing til Semsvannet. Kommunen ønsker derfor å koble seg til offentlig VA- anlegg via kum ved Sem bruk. Dette vil behandles i egen søknad til Fylkesmannen. Det omsøkte tiltaket vil derfor ikke medføre ekstra gravearbeider for etablering av vann og avløp. Fylkesmannen mener det er positivt at VA- anlegget fornyes og at fare for forurensing reduseres. En foreløpig beregning av masseuttaket tilsier at byggegroppen utgjør 600 – 650 m³, og at det er behov for 350 – 400 m³ masse til utjevning av friareal. Ved bruk av toppsjiktet kan terrengtilpasning ivaretas med stedlig masse. Uegnet, forurenset masse kjøres til egnet deponi. Fylkesmannen vurderer at massehåndteringen ikke vil medføre nevneverdig forringelse av verneverdiene forutsatt at massen håndteres på egen grunn.

Fylkesmannen legger til grunn at det foreligger nødvendig informasjon om naturverdiene og tiltaket, og føre-var-prinsippet (NML § 9) tillegges liten vekt i denne saken.

Fylkesmannen er i gang med en revisjon av forvaltningsplanen for Semsvannet landskapsvernområde fra 1998. Et viktig tema i planen blir helhetlig forvaltning og vurdering av summen av de ulike tiltakene det søkes om i området. Den samlede belastningen må ikke bli for stor i henhold til NML § 10. Den eksisterende barnehagen er på to avdelinger med totalt 36 barn, mens det er planlagt en utvidelse til tre avdelinger totalt i den nye. Den nye avdelingen blir en småbarnsavdeling med 9 barn. Dette vil medføre behov for et større bygg samt økt trafikkbelastning i området. Fylkesmannen vurderer at den planlagte opparbeidelsen av parkeringsplassen og utbedring av adkomstveien ikke medfører forringelse av naturverdier eller blir spesielt synlig fra Semsvannet og områdene rundt. Selve barnehagebygget på 600 m²



vurderes imidlertid til å være av et såpass stort omfang at tiltakene det søkes om vil øke den samlede belastningen i området. Når barnehagen i tillegg utvides med en avdeling som medfører behov for et større bygg samt økt trafikk inn i verneområdet, vurderer Fylkesmannen at den samlede belastningen vil øke nevneverdig. Semsvannet landskapsvernområde er under et stort press med mange ønsker om ulike tiltak. Dette går blant annet ut på tilrettelegging for friluftsliv, tilbygg til boliger, garasjer og landbrukstiltak. Summen av alle tiltakene i området har blitt stor.

Eventuelle skader i terrenget eller annen skade på naturmiljøet belastes tiltakshaver i henhold til NML § 11 om kostnadene ved miljøforringelse. Når det gjelder lokalisering av tiltaket har søker beskrevet behovet for at barnehagen legges innenfor Semsvannet landskapsvernområde. Dette begrunnes blant annet med barnehagens behov for nærhet til nettverket rundt Nakuhel-senteret på Sem og tilhørigheten til naturen rundt Semsvannet. Søker har også vurdert flere alternative plasseringer av tiltaket i eksisterende bygningsmasse på Sem, men funnet disse lite hensiktsmessige. Fylkesmannen mener tiltakshaver, jfr. NML § 12, har dokumentert at Nakuhel-barnehagen er knyttet til området og at barnehagen nyter godt av samarbeid og sameksistens med øvrige Nakuhel-initierte aktiviteter og tilbud. Fylkesmannen mener imidlertid at det bør være muligheter til å utnytte eksisterende bygningsmasse for å unngå nye inngrep i landskapsvernområdet.

Konklusjon

Den oppdaterte søknaden om nytt bygg til Nakuhel barnehagen er godt utredet og det foreligger tilstrekkelig kunnskap om landskapsvirkningene av tiltaket og konsekvensene for naturmangfoldet, i henhold til NML § 8. Det vurderes som positivt at hverken parkeringsplassen eller utbedring av adkomstveien vil medføre større inngrep i terreng og vegetasjon. Ettersom det planlagte barnehagebygget er såpass stort, blant annet som følge av at det legges opp til en utvidelse fra to til tre avdelinger, vurderer Fylkesmannen at tiltakene samlet vil medføre vesentlige endringer i landskapet, jfr. verneforskriften § 3, punkt 1. Semsvannet landskapsvernområde er under et stort press med mange ønsker om ulike tiltak. Dette går blant annet ut på tilrettelegging for friluftsliv, tilbygg til boliger, garasjer og landbrukstiltak. Summen av alle tiltakene i området har blitt stor. Den planlagte barnehagen med det den medfører av økt trafikk, et stort nybygg og terrengarbeider vil bidra til å øke den samlede belastningen, jfr. NML § 10.

Fylkesmannen har vært i dialog med kulturminnemyndigheten Akershus Fylkeskommune om saken. Fylkeskommunen mener, i likhet med Fylkesmannen, at tiltaket vil påvirke omgivelsens egenart som følge av størrelsen på bygget og at det dermed er i strid med verneforskriften § 3 punkt 1.

Vedtak

Fylkesmannen avslår dispensasjon til oppføring av bygg til Nakuhel-barnehagen med tilhørende parkering og oppgradering av adkomstvei med hjemmel i verneforskriften § 3, punkt 1. Det oppfordres til at tiltakshaver på nytt vurderer bruk av eksisterende bygningsmasse, eventuelt sender inn en ny søknad med et nedskalert prosjekt.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Miljødirektoratet av sakens parter eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker fra avgjørelsen er mottatt. Eventuell klage skal angi hva det klages



over og den eller de endringer som ønskes. Klagen skal begrunnes, og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes. Klagen skal sendes via Fylkesmannen.

Med hilsen

Are Hedén
fylkesmiljøvernssjef

Ellen Lien
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485	TRONDHEIM
Akershus	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo
fylkeskommune			
Statens naturoppsyn	Postboks 5672 Sluppen	7485	Trondheim

