



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Miljøvernavdelingen

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

Øvre Holding AS v/ Jorunn Marie Thon

Deres ref.:
Deres dato: 02.06.2016
Vår ref.: 2015/15405-15 M-NA
Saksbehandler: Håvard Kristoffersen
Direktetelefon: 22 00 36 53

Dato: 01.07.2016

Svar på ny søknad om oppføring av bygg til Nakuhel-barnehage i Semsvannet landskapsvernområde juni 2016

Vi viser til søknad av 30.5.2016 om tillatelse til oppføring av bygg til Nakuhel-barnehagen på eiendom 20/29 i Semsvannet landskapsvernområde i Asker kommune.

Fylkesmannen gir dispensasjon til oppføring av bygg til Nakuhel-barnehagen med tilhørende opparbeidelse av parkering, utbedring av adkomstvei, vann og kloakk, massehåndtering, midlertidige konstruksjoner og oppsetting av gjerde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Dispensasjonen gis på vilkår gitt i saken.

Bakgrunn for saken

Øvre Holding AS ved Jorunn Marie Thon søkte den 26.6.2015 om dispensasjon for oppføring av et nytt bygg til Nakuhel-barnehagen på eiendom 20/29 i Semsvannet landskapsvernområde. Barnehagen er en del av stiftelsen Nakuhel (natur, kultur, helse) og ble etablert i 2007. Det er en privat friluftsbarnehage med to avdelinger med til sammen 36 barn. Barnehagen har midlertidig opphold i Sem grendehus og bruker i tillegg husmannsplassen Tangen ved Semsvannet som sommerbase. Sem grendehus egner seg i følge tiltakshaver ikke til barnehagedrift og brukstillatelsen går ut i 2017. Nakuhel-barnehagen har derfor siden oppstarten forsøkt å finne et nytt tilholdssted i dialog med Asker kommune. Kommunen kjøpte eiendom 20/29 i 2013 og har inngått en festeavtale med Øvre Holding AS som ønsker å bygge barnehage til Nakuhel på tomten.

Fylkesmannen ga dispensasjon for tiltaket i brev av 26.8.2015 som senere ble opphevet av Miljødirektoratet i brev av 25.11.2015 på grunn av manglende saksopplysninger. Saken ble sendt tilbake til Fylkesmannen for ny vurdering med mer informasjon om tiltaket. Øvre Holding søkte på nytt om å oppføre bygg til Nakuhel-barnehagen 17.2.2016. Denne søknaden om dispensasjon ble avslått av Fylkesmannen i brev av 18.4.2016 med oppfordring til søker om å vurdere eksisterende bygningsmasse, eventuelt sende inn ny søknad med et nedskalert prosjekt. Øvre Holding AS ved Jorunn Marie Thon har nå sendt inn en ny søknad hvor bygningsmassen har blitt redusert til under halvparten av opprinnelig prosjekt og som legger opp til bruk av eksisterende bygningsmasse på Nedre Sem. I tillegg reduseres antall barnehageplasser til totalt 27.

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 hustufter etter bygget «Fyrstikken» som ikke vil bli berørt av tiltaket.

Lovgrunnlag

Verneforskriften § 3, punkt 1 sier 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 godkjent plan. I henhold til verneforskriften § 5 bør slike tillatelser gis på grunnlag av forvaltningsplan. Fylkesmannen arbeider for tiden med en slik plan som planlegges sendt ut på høring høsten 2016. Det omsøkte tiltaket omfattes dermed ikke av en spesifisert dispensasjonsbestemmelse i verneforskriften.

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

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 20.6.2016 og informasjon fra tiltakshaver. Tiltaket medfører ikke inngrep i viktige naturtyper eller områder hvor det er registrert rødlistearter. Det er imidlertid et større nybygg i verneområdet med tilhørende tiltak som opparbeidelse av parkeringsplass, utbedring av adkomstveier, vann og kloakk og nødvendige gravearbeider. Bevaring av det egenartede og vakre landskapet rundt Semsvannet er en del av verneformålet. Friluftsliv og opplevelse av landskapet er viktige hensyn å ta i forvaltningen av landskapsvernområdet, spesielt rundt Semsvannet. Derfor er det viktig at tiltak ikke medfører vesentlig endring av opplevelsen av landskapet. Nedenfor følger en vurdering av søknaden inndelt i de forskjellige tiltakene som i seg selv er søknadspliktige i henhold til verneforskriften:

Bygning

Til forskjell fra forrige søknad er bygningsmassen nå vesentlig redusert, fra ca. 600 m² til ca. 230 m². Antall barn som barnehagen er planlagt ut i fra er redusert fra dagens 36 plasser til 27 plasser. Redskapshuset på tomten er nå planlagt restaurert i tråd med opprinnelig form til bruk som blant annet bod og barnevognskjul. Tiltakshaver har dermed imøtekommet Fylkesmannens kommentarer i brev av 18.4.2016 om nedskalering av prosjektet og bruk av eksisterende bygninger. Den nye barnehagen vil harmonere arkitektonisk med eksisterende redskapshus og er lagt ned i terrenget for å minimere høyden. Det er planlagt å bruke naturmaterialer som samspiller med omgivelsene. Uteoppholdsarealet skal være fritt for lekeapparater og det er ikke behov for felling av trær på tomten. Bygget vil ikke eksponeres mot Semsvannet eller medføre



endrede siluettvirkninger. Randsonen av tomten er tilvokst med vegetasjon som skjuler det nye bygget fra området rundt Semsvannet. Fylkesmannen er, i likhet med Akershus Fylkeskommune, av den oppfatning at bygget som her beskrevet med sin størrelse, utforming og plassering ikke endrer kulturlandskapets særpreg i vesentlig grad. Bruk av redskapshuset etter istandsetting knytter barnehagen på en god måte til den øvrige bebyggelsen.

Parkering og adkomst

Tiltakshaver søker om å opparbeide arealet mellom redskapshuset og låven på Nedre Sem til parkeringsplass for barnehagen på ca. 336 m² med plass til 11 biler. I følge tiltakshaver er arealet dekket av grus og har mest sannsynlig blitt brukt som parkering og driftsareal for gården. Det er derfor lite behov for opparbeidelse for at arealet skal kunne fungere som parkeringsplass. Fylkesmannen vurderer det som positivt at parkering kan etableres uten store terrengarbeider og forutsetter at plassen blir tilgjengelig som utfartsparkering i helgene.

Adkomstveiene til tomten går i dag gjennom Nedre Sem gård og opp fra Semsveien. Veiene tilfredsstiller ikke dagens krav og krever utbedring. Prosjektering viser at det trengs minimale inngrep for å utbedre adkomstveiene. Strekingen opp fra Semsveien ønskes utbedret med grusdekke. Det er positivt at adkomstveiene utbedres for å tilfredsstille dagens krav uten større terrenginngrep.

Vann og avløp og massehåndtering

Eksisterende bebyggelse er ikke tilknyttet offentlig anlegg for vann og avløp. Nedre Sem får i dag vann fra Øvre Sem gjennom et eldre anlegg med fare for frost, og kloakken går i septiktank med potensiell fare for forurensing til Semsvannet. Kommunen ønsker derfor å koble seg til offentlig vann og avløp via kum ved Sem bruk. Dette vil behandles i egen søknad. Den planlagte barnehagen vil derfor ikke medføre ekstra gravearbeider for etablering av vann og avløp. En foreløpig beregning av masseuttaket viser at byggegropen utgjør ca. 210 m³, en vesentlig reduksjon fra ca. 600 m³ i forrige søknad. Ved å bruke toppsjiktet kan terrengtilpasning ivaretas med stedlig masse. Forurenset masse kjøres til egnet deponi. Fylkesmannen mener det er positivt at anlegget for vann og avløp fornyes og at massehåndteringen ikke medfører nevneverdig forringelse av verneverdiene, forutsatt at massen håndteres på egen grunn.

Midlertidige konstruksjoner og oppføring av gjerde

Det er behov for en brakkerigg og areal for lagring i byggeperioden. Dette foreslås lagt til arealet som senere skal brukes til parkeringsplass. Det er ikke behov for utbedringer av arealet i forbindelse med dette. Tiltakshaver ønsker å etablere en sikker sone ved å sette opp gjerde med en høyde på 1,2 – 1,4 meter langs tilkomstveien til Semsveien. Gjerdet skal virke som et skille mellom vei og uteareal sør på tomten. Gjerdet skal ikke gå kontinuerlig rundt barnehagen og vil ikke hindre allmenn ferdsel. Tiltakshaver presenterer to alternativer for gjerde i søknaden og Fylkesmannen mener alternativ 1 er best tilpasset kulturlandskapet. Fylkesmannen har ingen ytterligere kommentarer til bruk av midlertidige konstruksjoner eller oppføring av gjerde.

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. Planen skal utdype bestemmelsene i verneforskriften og komme med retningslinjer for bruk og vern av landskapsvernområdet. Fylkesmannen får inn mange søknader om ulike tiltak i landskapsvernområdet som



tilrettelegging for friluftsliv, tilbygg og oppføring av nybygg, vitenskapelige undersøkelser og landbruksrelaterte tiltak. Dette har resultert i et stort press på området og den samlede belastningen har blitt stor. Det er derfor viktig at alle tiltak vurderes opp i mot den samlede belastningen området er utsatt for, jf. NML § 10. Innvendingene mot forrige søknad var at bygningsmassen ble for stor og at tiltakshaver ikke tok i bruk eksisterende bygningsmasse. I tillegg var det lagt opp til en økning til tre avdelinger med totalt 45 barnehageplasser. Tiltaket er nå vesentlig redusert og eksisterende redskapshus er planlagt tatt i bruk. Antall barnehageplasser er redusert fra dagens 36 til 27. På grunnlag av endringene fra forrige søknad, vurderer Fylkesmannen at den samlede belastningen i verneområdet ikke vil øke vesentlig som følge av tiltaket slik det nå foreligger.

Eventuelle skader på naturmiljøet belastes tiltakshaver i henhold til NML § 11 om kostnader ved miljøforringelse. I utgangspunktet er det forbud mot ny bebyggelse som ikke er tilknyttet landbruket i verneområdet. På grunn av den store belastningen som følge av alle tiltakene det søkes om er Fylkesmannen skeptisk til å gi dispensasjon til ny bebyggelse i verneområdet. Tiltakshaver har 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. I tillegg har barnehagen vært i området i snart ti år og er dermed ingen ny virksomhet som etableres.

Tiltakshaver har i flere runder forsøkt å finne løsninger for barnehagen innenfor eksisterende bygningsmasse, men dette har vist seg vanskelig på grunn av kostnader ved restaurering og tilpasning, tidshorisont i forhold til brukstillatelsen på Sem grendehus og Asker kommunes planer for bygningsmassen på Øvre og Nedre Sem. Redskapshuset på Nedre Sem ble vurdert som uegnet til barnehage, men er nå foreslått restaurert til blant annet bod og barnevognskjul. Fylkesmannen mener tiltakshaver har tilstrekkelig dokumentert Nakuhel-barnehagens behov for å ligge i verneområdet, jf. NML § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Det er positivt at redskapshuset utnyttes for å redusere inngrepet i verneområdet.

Konklusjon

Den nye søknaden om oppføring av bygg til Nakuhel-barnehagen er godt utredet og det foreligger tilstrekkelig kunnskap om landskapsvirkninger og konsekvenser for naturmangfoldet, jf. NML § 8. Det er positivt at hverken opparbeidelse av parkeringsplass, oppgradering av adkomstvei eller gravearbeider vil medføre større inngrep eller forringelse av verneverdiene. Den nye søknaden legger opp til en vesentlig reduksjon av bygningsmassen, tar i bruk eksisterende bygningsmasse og reduserer antall barnehageplasser. Tiltakshaver har imøtekommet innvendingene til forrige søknad, og Fylkesmannen vurderer at tiltaket det nå søkes om ikke er i strid med verneformålet for Semsvannet landskapsvernområde eller vil påvirke verneverdiene nevneverdig, jf. NML § 48. Fylkesmannen legger vekt på Akershus Fylkeskommunes uttalelser vedrørende kulturhistoriske elementer i vurderingen, som sier at tiltaket ikke endrer kulturlandskapets særpreg i vesentlig grad.

Vedtak

Fylkesmannen gir dispensasjon til oppføring av nytt bygg til Nakuhel-barnehagen med tilhørende opparbeidelse av parkering, oppgradering av adkomstvei, vann og kloakk, midlertidige konstruksjoner, massehåndtering og oppsetting av gjerde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.



Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Fylkesmannen forutsetter at tiltakene bygges i tråd med planene.
- Uteoppholdsarealet skal være fritt for lekeapparater.
- Det forutsettes at restene av hustuftene etter bygget «Fyrstikken» ikke berøres av tiltaket og vi vil henstille til at grunnmuren sikres mot videre forfall.
- Fylkesmannen forutsetter at tiltakshaver velger alternativ 1 for utforming av gjerdet.
- Den foreslåtte parkeringsplassen skal kunne tas i bruk som utfartsparkering i helgene.
- Denne tillatelsen skal medbringes i felt og kunne forevises oppsyn og politi.

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

Ellen Lien
seksjonssjef

Håvard Kristoffersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

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

