



INDIGO ARKITEKTER AS
Jongskollen 29
1337 SANDVIKA
Att. Marianne Høe

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

Tillatelse til rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig og garasje på eiendom gbnr. 87/284 i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde

Statsforvalteren gir dispensasjon til rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig og garasje på eiendom gbnr. 87/284 i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det er stilt vilkår til vedtaket.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 29.11.2021. Ansvarlig søker Marianne Høe fra Indigo Arkitekter har søkt om tillatelse til å rive eksisterende bolig på eiendom gbnr. 87/284 og oppføring av ny bolig på samme eiendom i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde i Bærum kommune. Det søkes samtidig om adkomstvei fra Gjettum gård. Nye kommunale ledninger ble lagt til eiendommen i 2013. Det ble søkt om tilsvarende prosjekt på eiendommen tilbake i 2010, hvor Fylkesmannen i Oslo og Akershus ga tillatelse til tiltaket i vedtak datert 29.11.2011. Gjeldende tillatelser er gått ut og det søkes derfor på nytt med uendret prosjekt.

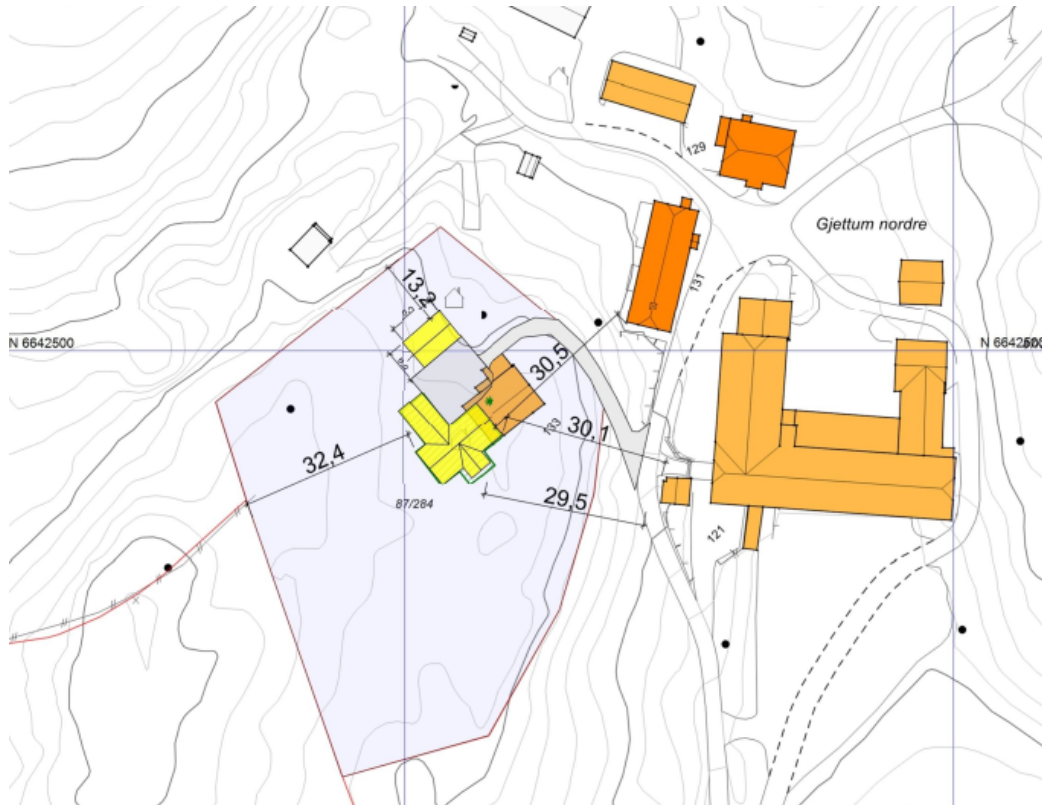
Det søkes om dispensasjon for oppføring av erstatningsbolig og garasje og rivning av felleferdig enebolig med bod. Eiendommen er en tidligere boligeiendom som er bebygget med et hus og et uthus og har tidligere vært brukt som bolig. Tilstandsrapporten viser at den eksisterende boligen er i svært dårlig stand. Den har ikke vært brukt de siste årene og er forfallen og har store skader av råte og fukt. Boligen har ikke innlagt vann og kloakk. Tomten er på ca. 4578 m² og karakteriseres ved store gamle trær og en del annen vegetasjon. Der boligen er planlagt er det et platå med mindre vegetasjon. Det etableres ny adkomst til eiendommen. Eksisterende bolig har kun gangadkomst og med parkering på gårdens parkeringsplass. Adkomst legges mest mulig naturlig i terrenget for å unngå skjæringer. Den legges der eksisterende gangadkomst ligger i dag slik at terreng- og naturinngrep blir mest skånsomt. Det skal etableres ny dobbeltgarasje i tilknytning til boligen. Garasje er endret til en størrelse på 8,4 x 6 m etter tilbakemeldinger fra Fylkesmannen ved forrige søknad. Eksisterende bolig er i så dårlig forfatning at det ikke er mulig å bo der slik boligen fremstår i dag. Den har ikke vært i bruk de siste 15 årene.

Boligen ligger på Gjettum gård og er på to etasjer hvor deler av boligen er underbygget med kjeller. Samlet bruksareal (96 +136 + 98) er på 330 m² BRA. Det er stor avstand til andre naboer. Det er tatt

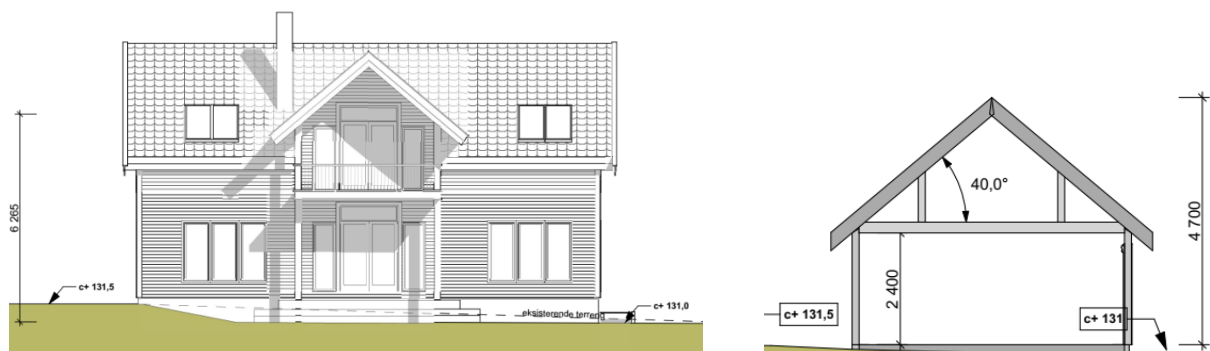


utgangspunkt i arkitektur som står i stil til eksisterende bebyggelse på gården samtidig som den nye bebyggelsen skal ha preg av å være arkitektur av sin tid. Det er likevel viktig å ivareta grunnelementer i den gamle arkitekturen på gården slik at den nye bebyggelsen ikke virker fremmed. Boligen blir liggende på en høyde med store trær omkring. Eksisterende bolig som skal rives er knapt synbar på sommertid når det er løv på trærne.

Den nye eneboligen med garasje vil bli utført i tradisjonell trekonstruksjon med liggende trepanel. Tak vil bli tekket med rød takstein. Vinduer blir hvite. Detaljering vil bli i stil med annen bebyggelse på Gjetlum gård.



Figur 1. Situasjonsplan



Figur 2. Fasade sydøst enebolig og fasade sydvest garasje



Figur 3. Fasade sydvest enebolig og garasje

Lovgrunnlag

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for Kolsås-Dælivann 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 Kolsås-Dælivann landskapsvernområde ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 24.8.1978. Formålet med landskapsvernområdet er å bevare et vakkert og egenartet natur- og kulturlandskap med rikt plante- og dyreliv.

Verneforskriften § 4 punkt 3 sier at:

I landskapsvernområdet må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter, herunder oppføring av byggverk, anlegg, faste innretninger og provisoriske hytter, utvidelse av eksisterende bygninger, hensetting av campingvogn, framføring av luftledninger, anlegg eller opprusting av veier, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, tilplanting av dyrka mark, eng og beitemark, utføring av kloakk eller konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

Verneforskriften åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til tiltaket. 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

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller rødlistearter på eiendommen eller i området rundt som vil bli berørt av tiltaket. En mindre tursti fra Gjettumveien og videre mot Dælivann går gjennom vestre del av eiendommen. Landskapsvirkningen av den eksisterende boligen er relativt liten, mye på grunn av vegetasjonen med en del større trær på eiendommen.

For at vi kan gi dispensasjon med hjemmel i naturmangfoldloven § 48 skal tiltaket ikke være i strid med verneformålet eller påvirke verneverdiene nevneverdig. Formålet med Kolsås-Dælivann landskapsvernområde er å bevare et vakkert og egenartet natur- og kulturlandskap med rikt plante- og dyreliv. I det vakre og egenartede ligger også store gamle trær og andre kulturlandskapselementer. Det er viktig at landskapsvirkningen av tiltaket ikke blir for stor. Boligen og garasjen som skal oppføres er i tradisjonell utforming som etter vår vurdering harmonerer godt med øvrig bebyggelse på Gjettum gård og i området rundt. Plasseringen av boligen blir noe endret i forhold til eksisterende bolig, men vurderes til å være noe mer tilbaketrukket enn dagens plassering. Adkomstveien er planlagt slik at den blir relativt begrenset i lengde og vil være lite eksponert i landskapet. Det ble gitt dispensasjon til tilsvarende prosjekt i 2011. Forutsetningene er ikke endret siden den gang, og det er ikke registrert noen nye verneverdier i området som kan bli berørt som følge av tiltaket. Vi vurderer derfor at tiltaket ikke strider mot formålet med vernet dersom vegetasjonen på eiendommen opprettholdes, spesielt de store trærne. Når det gjelder verneverdiene i området er det ikke registrert viktige arter eller naturtyper på eiendommen. Så lenge de store trærne bevares vil ikke tiltaket påvirke verneverdiene nevneverdig.

Kolsås-Dælivann landskapsvernområde er et område med mye aktivitet, spesielt knyttet opp imot ferdsel og friluftsliv. Tiltaket går ut på å rive og gjenoppbygge en enebolig innenfor verneområdet. Aktiviteten i området vil økes siden eksisterende bolig ikke har vært benyttet på mange år. Bygningsmassen vil også økes med ny garasje og adkomstvei som skal etableres. Statsforvalteren vurderer likevel at tiltaket ikke vil øke den samlede belastningen på verneområdet nevneverdig, ettersom det dreier seg om å erstatte dagens enebolig og at eiendommen ligger i tilknytning til Gjettum gård. Det er få andre tilsvarende eiendommer innenfor landskapsvernområdet, og vi vurderer derfor at faren for presedensvirkning er liten ved å gi tillatelse til dette tiltaket.

Det er stilt vilkår om at de store trærne på eiendommen skal bevares, og at annen vegetasjon bevares så langt det er mulig, i henhold til prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Turstien på vestsiden av eiendommen bør opprettholdes dersom dette er mulig. Det er få turmuligheter fra boligområdene ved Gjettumveien og inn i landskapsvernområdet uten at en må rundt inngjerdede private eiendommer.

Konklusjon



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

Vedtak

Statsforvalteren gir tillatelse til rivning og oppføring av ny enebolig og garasje på eiendom gbnr. 87/284 i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde. Tillatelsen er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- De store trærne på eiendommen skal bevares. Annen vegetasjon bør bevares så langt det er mulig.
- Adkomstveien må etableres først slik at all anleggstrafikk i byggeperioden skjer på denne. Det forutsettes for øvrig at trafikken begrenses så mye som mulig.
- Eksisterende bygningsmasse på eiendommen må rives før ny bolig og garasje kan oppføres.
- Det skal utelukkende benyttes stedege masser ved terrengarbeider i forbindelse med byggingen. Fremmede uønskede arter skal ikke spres som følge av tiltaket.
- Frist for igangsetting av tiltaket skal følge frister etter Plan- og bygningsloven som settes av Bærum kommune i byggesaksbehandlingen.
- 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



Bærum kommune

Postboks 700

1304

SANDVIKA