



HARTMANN ARKITEKTER AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Astrid Holtan Fredriksen,

Avslag på søknad om å bygge på sekundær boenhet på eksisterende bolig i Semsvannet landskapsvernområde

Statsforvalteren i Oslo og Viken avslår søknad om bygge på sekundær boenhet på eksisterende bolig i Semsvannet landskapsvernområde. Avslaget er gitt med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 09.05.2023. HARTMANN ARKITEKTER AS ved Ole Fredrik Forde har på vegne av tiltakshaver søkt om tillatelse til å bygge på sekundær boenhet på eksisterende bolig i Semsvannet landskapsvernområde i Asker kommune. Saken er også sendt inn til Asker kommune som en byggesak.

Eiendommen det gjelder er Semsveien 167 – g/bnr 20/19. Tilbygget er planlagt på nordsiden av det eksisterende bygget. Det er planlagt å bygge ut 81,5 m². Området det skal bygges ut på er en biloppstillingsplass og ingen trær vil bli berørt av utbyggingen. Boligene er planlagt brukt som generasjonsbolig og eiendommen opprettholdes som ett gårds- og bruksnummer.

Fylkeskommunen utalte seg om tiltaket 09.06.2023. De utrykte bekymring for tilbyggets plassering og at tilbygget oppleves dominerende sett i forhold til eksisterende bevaringsverdige bolig. De uttrykker også skepsis til glassmellombygg og store glasspartier ut mot viktige siktlinjer i kulturlandskapet. De er positive til forlaget om saltak og mørke fasader.

Lovgrunnlag

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for Semsvannet 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 Semsvannet landskapsvernområde ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 02.10.1992. 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.»

Verneforskriften § 3, første ledd nr. 1 sier: «Det er ikke tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder oppføring av bygninger eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, ... Opplistingen er ikke uttømmende. Forvaltningsmyndigheten avgjør i tvilstilfeller om et tiltak må anses å endre naturmiljø, landskapets art eller karakter vesentlig».

Bestemmelsene under § 3 første ledd nr. 1 er ikke til hinder for:

2. Oppføring, ombygging, eller tilbygg til bygninger, konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for drift og bosetning i landbruket. Byggetiltak skal arkitektonisk tilpasses stedlig byggeskikk og må godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Verneforskriften åpner ikke for at vi kan gi tillatelse til utbygging av boliger som ikke er nødvendige for drift og bosetning i landbruket. 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

Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturverdier og effekten av påvirkninger. Landskapsvernområdet huser store naturverdier både av naturtyper i skog og kulturmarkstyper. Naturtyper og naturverdier er godt beskrevet både i forvaltningsplanen for landskapsvernområdet fra 2018 og Naturbase.

I tillegg er den estetiske opplevelsen av verneområdet viktig, formulert i verneformålet: 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. Hva som oppleves som vakkert er individuelt, og kan vanskelig samles i en kunnskapsdatabase. Men noe som gir landskapet særpreg, er det åpne kulturlandskapet med begrenset bebyggelse og lange siktlinjer. Informasjon om dette finner vi i ulike kartverk og forvaltningsplanen. Å tillate boligbygging innenfor verneområdet vil innebære en vesentlig endring av det verdifulle landskapet innenfor verneområdet.

Tiltaket medfører ikke inngrep i områder med registrerte naturtyper eller rødlistearter. Eiendommen ligger imidlertid i en sentral del av verneområdet og er godt synlig fra Semsveien. En konsekvens av utbyggingen og fasadeendringen vil være at boligen kan bli mer synlig fra veien og øvrige områder på Sem, i og med at tilbygget kommer på nordsiden mot Semsveien. De store vinduene som er planlagt gir også bygningen ett annet uttrykk en omkringliggende bygg.



Føre-var-prinsippet (nml. § 9)

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

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10)

Statsforvalteren har mottatt svært mange søknader om dispensasjoner i landskapsvernområdet og den samlede belastningen vurderes til å være høy, jf. nml. § 10. Når forvaltningsplanen for Semsvannet landskapsvernområde ble skrevet i 2018 ble det lagt inn ett mål om å *holde antall boenheter på samme nivå som i 2018*. Statsforvalteren er derfor restriktiv til nye store byggetiltak i verneområdet. Søker referere til at naboeiendommen, Semsveien 165, har bygget til eksisterende bolig, og at det samme gjelder Semsveien 176a og b samt Semsveien 178. Disse søknaden ble innvilget før forvaltningsplanen ble godkjent og gjelder mye mindre utvidelser enn det er søkt om her. Disse utvidelsen gjaldt ikke sekundære boenheter. Dispensasjon til en sekundær boenhet vil kunne gi en uønsket presedens.

Kostnadene ved miljøforringelse (§11) og miljøforsvarlige teknikker (§12)

Nml. §§ 11 og 12 om kostnadene ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er ikke aktuelle i denne saken.

Samlet vurdering

Opprettelsen av Semsvannet landskapsvernområde skal beskytte naturverdier og opplevelsesverdier bl.a. mot utbygging. Dette kommer tydelig til uttrykk i verneforskriftens § 3 punkt 1 som sier at det er ikke tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder oppføring av bygninger. Vi vurderer at den omsøkte utbyggingen strider mot vernevedtakets formål, om å bevare et vakkert kulturlandskap og kulturhistoriske elementer som gir landskapet særpreg. Videre vurderer vi at den omsøkte utbyggingen vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilårene for å gi tillatelse etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i naturmangfoldloven (nml) § 48 er ikke oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren avslår søknad om tillatelse til bygge på sekundær boenhet på eksisterende bolig i Semsvannet landskapsvernområde. Avslaget er gitt med hjemmel i nml. § 48.

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

Astrid Holtan Fredriksen
rådgiver

