

Carsten Bakke
Ringsvegen 207
2390 MOELV

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Pb 325
1502 MOSS
Klima- og miljøvernavdelingen

Søknad om oppgradering av landbruksvei til småbruket Hagastua med gnr/bnr 69/11 i Maridalen landskapsvernområde

Det søkes på nytt om oppgradering av landbruksvei til småbruket Hagastua med driveplikt og med tinglyst veirett fra 1873, beliggende innenfor Maridalen landskapsvernområde. Med nye momenter i saken og dialog med seksjonssjefen hos Statsforvalteren i Oslo og Viken Klima- og miljøvernavdelingen tillater jeg meg å oversende denne søknaden.

Etter deres avslag den 03.09.2020 på søknad om dispensasjon for landbruksvei til Hagastua fra Regionkontor landbruk av 29.05.2020, har det tilkommet nye opplysninger som søker ønsker å legge vekt på for å komme frem til en løsning for oppgradering av den historiske landbruksveien til småbruket Hagastua i Maridalen.

Nye momenter i saken:

- Regionkontor landbruk v/landbrukssjefen ga i sitt brev 08.07.2021 godkjenning hjemlet i skogbruksloven og jordloven av søknad om landbruksvei til Hagastua (vedlegg 1). Veien defineres som en landbruksvei. Landbrukssjefen gir sin godkjenning med forutsetninger om blant annet å følge den historiske tinglyste veitraseen i fra 1873, ikke overdimensjonere veien, begrense inngrepets omfang og med byantikvarens registrering og godkjenning.
- Plan- og bygningsetaten har behandlet veiltaket etter markaloven som landbrukstiltak.
- Eksisterende veitrase trenger oppgradering for å begrense omfanget i terrenget og for å tåle belastningen av dagens landbruksdrift i Hagastua. Bilder av belastningsskader på terrengoverflaten følger vedlagt (vedlegg 2).
- De to boligene på landbrukseiendommene var registrert som bolighus under boligregistreringen i 1975. Hjemmelshaver vil søke om boligstatus for disse bygningene så snart det er gjenopprettet landbruksvei til Hagastua, som ikke er bebodd siden 2016 da vegretten opphørte fra Sanderfosveien i august 2015.
- Sykkeltreaser i Maridalen har i 2021 fått tillatelse til å anlegge og tilrettelegge for egne traseer ved blant annet å tilføre fyllmasser og utbedre strekninger.
- Tillatelse til etablering av skogsbilvei ved skogsdrift i Oslo kommune på østsiden av Maridalsvannet høsten 2021.

Søker legger til at det er svært positivt at Statsforvalteren for klima og miljø tillater og legger til rette for treningstraseer og turstier i Maridalen landskapsvernområde, selv om slike tiltak ikke er konkret definert i formålet til vernet eller beskrevet i forvaltningsplanen for Maridalen landskapsvernområde.

Det bes derfor om tillatelse til å oppgradere landbruksveien til Hagastua, som etter søkers oppfatning og tidligere begrunnelse vil være et tiltak som bidrar til å sikre verne kvaliteten i Maridalen landskapsvernområde og er tråd med formålet med vern av Maridalen: "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.» I tillegg er oppgradering av historiske gårdsveier konkret nevnt i forvaltningsplanen flere steder.

Vennlig hilsen



Carsten Bakke

Kopi:

Regionkontor landbruk v/landbrukssjefen

Vedlegg:

Vedlegg1 Godkjennelse av søknad om landbruksvei til Hagastua av 08.07.2021

Vedlegg2 Situasjonsbilder fra omsøkt veitrase til Hagastua, juli 2021

Regionkontor Landbruk

Lørenskog, Oslo og Rælingen

Carsten Bakke
Ringsvegen 207
2390 MOELV

Saksbehandler / telefon
Knut Samseth / 459 76 145

Vår referanse:
20/2521- 24

Deres referanse:

Dato:
08.07.2021

Godkjenning av søknad om landbruk til Hagastua

Landbrukssjefens vedtak

Det vises til dokumenter og vurderinger i saken. Veien er å regne som en landbruksvei. Med hjemmel i forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål godkjennes søknad om bygging av landbruksvei i veiklasse 3, jf. søknad på gnr 69 bnr 11, Hagastua i Oslo kommune. Vedtaket er fattet med hjemmel i forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål, hjemlet i skogbruksloven § 7 og jordloven §§ 3 og 11. Søknaden samsvarer med de mål som jordloven vektlegger om landskapsverdier.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

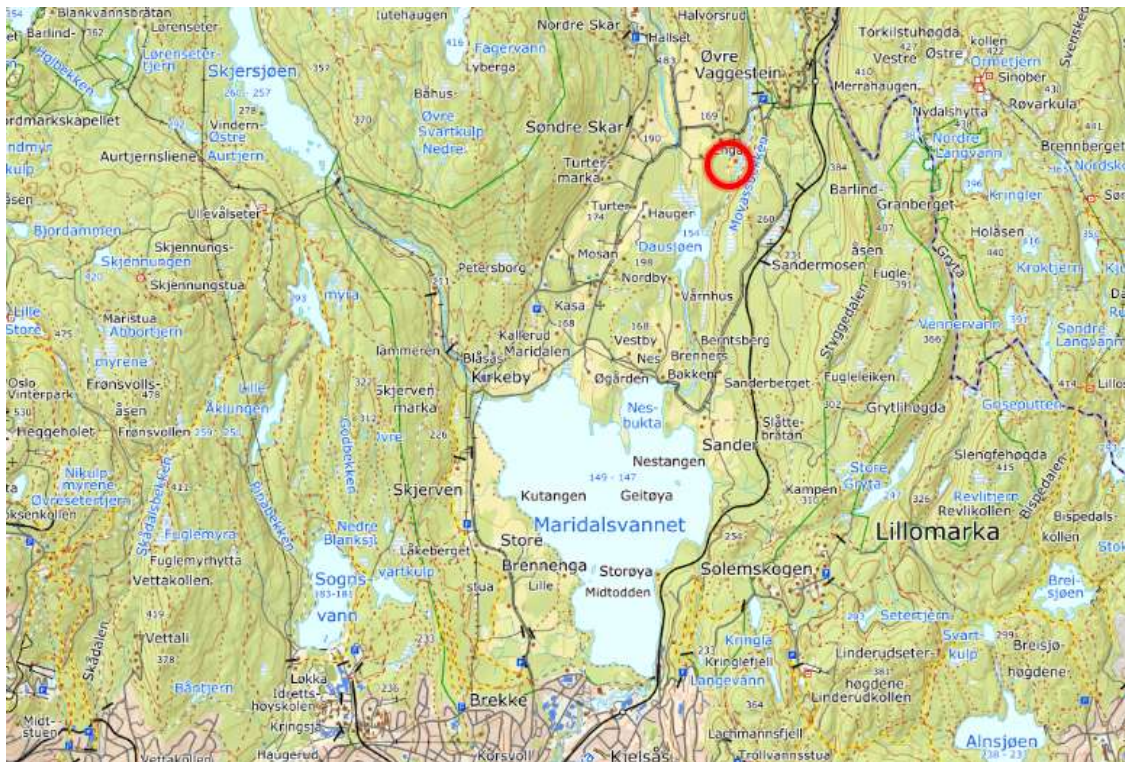
- Veien skal følge eksisterende tømmerlep som benyttes som adkomstvei i dag, og følge den traséen som er vist i søknaden.
- Veien skal ikke overdimensjoneres, for å begrense inngrepets karakter. Veiens dimensjon skal svare til de formål søker har oppgitt.
- Byggingen skal være fullført innen tre år etter dette vedtakets dato. Dersom arbeidet ikke er ferdigstilt innen dette, må ombyggingen omsøkes på nytt.
- Veisøker må forsikre seg om at byantikvaren har tatt sine nødvendige registreringer av områdene som blir berørt av tiltaket. Søker skal varsle landbrukskontoret om dette.
- Dersom en under arbeidet med veien skulle støte på hittil ukjente kulturminner, skal arbeidet straks stanses og byantikvaren skal varsles.
- Veisøker må ha skriftlig tillatelse fra eiendommen gnr 69 bnr 9, Oslo kommune, for at arbeidet skal starte.
- Kommunen og landbrukskontoret skal varsles når arbeidet er ferdigstilt.

Dette er en tillatelse etter landbruksveiforskriften. Før tiltaket kan settes i gang, må det foreligge tillatelse etter forskrift om vern av Maridalen landskapsvernområde og etter markaloven.

Dette vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages etter forvaltningslovens § 28. Frist for Klage er satt tre uker etter mottakelse av dette brevet. Klagen skal være skriftlig begrunnet, og stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagen skal sendes til kommunen.

Bakgrunn

Eiendommen Hagastua var tidligere en husmannsplass for Sørbråten gård, som ligger vest for Hagastua. Omsøkt vei vil begynne ved eksisterende landbruksvei som går fra tunet på Hagaløkka (gnr 69 bnr 3), ved Sørbråten gård (gnr 69 bnr 9). Oslo kommune er grunneier for begge eiendommene. Omsøkt vei vil følge en eldre opparbeidet traktorvei ca. 175 m sørover, og deretter følge et traktorslep ca. 125 m østover. Veien ender på søkers eiendom på gnr 69 bnr 11, men vil i hovedsak gå Oslo kommunes eiendom gnr 69 bnr 9.



Figur 1 Oversiktskart

Figur 2 Detaljkart. Oransje strek viser omsøkt tiltak.

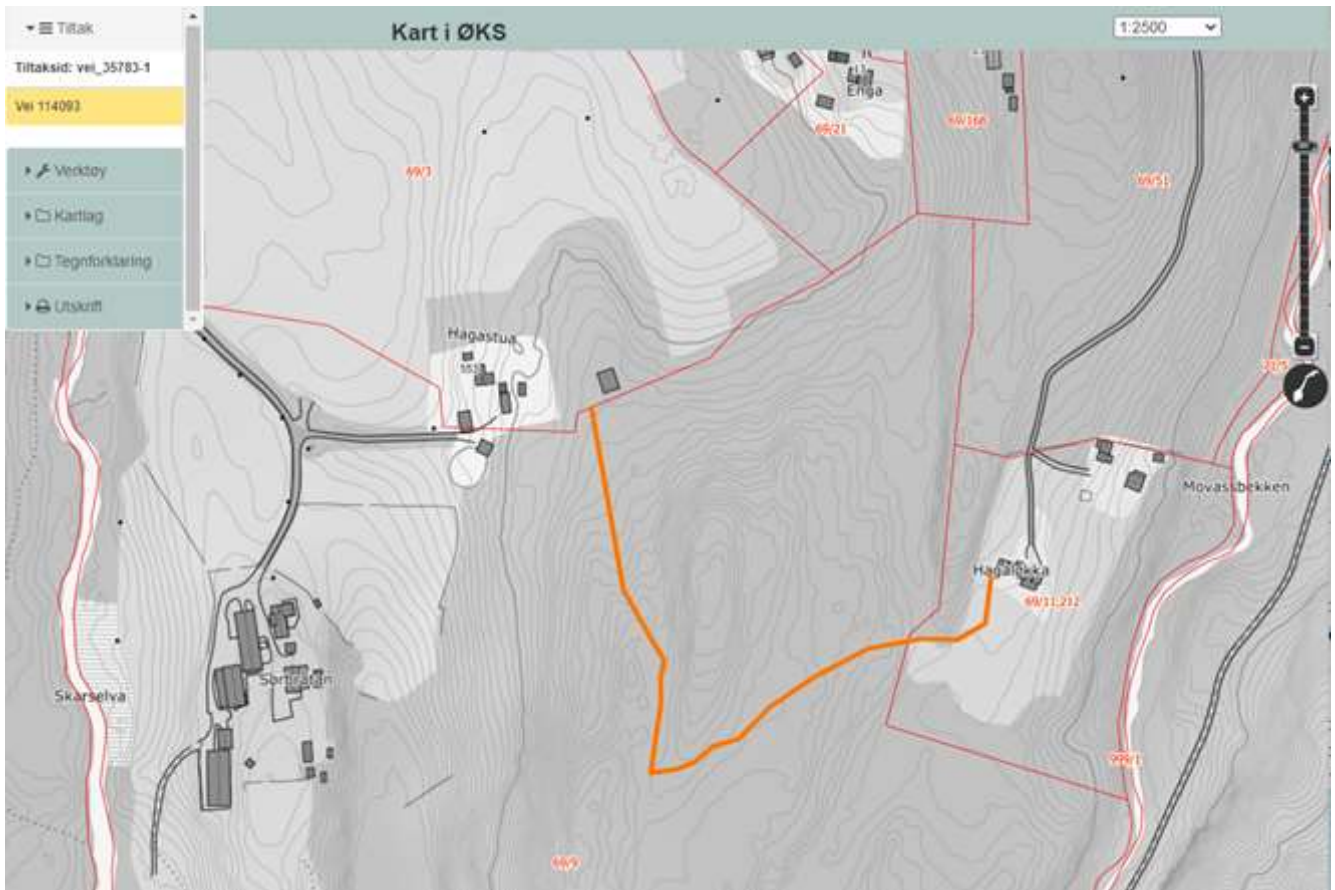
Problembeskrivelse

Det vises til søknad datert 08.03.2020 om opparbeidelse av landbruksvei veiklasse 3 til gnr 69 bnr 11, Hagastua i Oslo kommune, som er innenfor Maridalen Landskapsvernområde. Grunneier og søker er Carsten Bakke. Landbruksveien er en nybygging, men det går i ett med eksisterende traktorslep i planlagt trasé. Formålet er en ny adkomstvei til småbruket, da eksisterende adkomstvei ikke kan benyttes pga. tapt veirett. Veisøker mener ny vei må til for å drive eiendommen rasjonelt. Opparbeidelsen er søknadspliktig.

Landbrukskontoret ba søker om mer utdypende opplysninger i brev datert 18.03.2020, og fikk tilsendt ytterligere dokumentasjon på gårds- og skogsdriften og dokumentasjon fra søker i brev datert 19.03.2020 og 20.03.2020. Søker viser til at eiendommen gnr 69 bnr 9 opprinnelig har gitt eiendommen gnr 69 bnr 11 veirett ref. skjøte av 6.6. og 5.12. 1873. Veiretten gjelder bruk av traktorveien og -slepet som søker på gnr 69 bnr 11 søker om å oppgradere til ny adkomstvei. Grunneier på gnr 69 bnr 3 og gnr 69 bnr 9, Oslo kommune, bekrefter veiretten beskrevet i skjøte 6.6. og 5.12. 1873, i brev datert 20.03.2020.

Saken har vært på høring hos Oslo kommune ved Bymiljøetaten, Skog og landskap, og Byantikvaren i Oslo kommune. Landbrukskontoret mottok høringssvar i brev datert henholdsvis 20.05.2020 og 20.04.2020.

Saken ble sendt til Plan- og Bygningsetaten for behandling etter markaloven i brev datert 07.05.2021 og har i brev 05.07.2021 fått godkjenning etter markaloven om etablering av landbruksvei.



Høring

Byantikvaren

Byantikvaren vurderer at det er nødvendig med en arkeologisk registrering av områdene som blir berørt av tiltaket, jf kulturminneloven, § 9 – undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Byantikvaren vil også vurdere å føre opp Hagastua med kulturlandskap og bygninger på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Bymiljøetaten ved Skog og landskap

Bymiljøetaten mener at omsøkt vei vil bli et betydelig naturinngrep. De mener også at bygging av en vei vil være negativt for friluftslivsbruken av området.

Plan- og Bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten har behandlet veiltaket etter markaloven som landbrukstiltak. Landbruksveier er også unntatt fra behandling etter plan- og bygningsloven jf. byggesaksforskriften § 4-3.

Faktaopplysninger

Eiendommen og husmannsplassen ligger i Nordmarka i Oslo kommune, og innenfor Maridalen Landskapsvernområde. Omsøkt vei vil i all hovedsak være innenfor eiendommen gnr 69 bnr 9, tilhørende Oslo kommune. Veisøker bruker traktorslepet som adkomstvei per dags dato gjennom avtale med Oslo kommune. Den opprinnelige adkomstveien går nord for Hagastua gjennom eiendom på gnr 69 bnr 51, men pga. domsavsigelse i jordskiftedom 12.8.2015, kan ikke veisøker benytte seg av denne.

Det er driveplikt på eiendommen, som består av 8 daa jordbruksareal og 14 daa produktiv skog. Jordbruksarealet brukes per dags dato til grasproduksjon, evt. beite. Søker opplyser at det er beitedyr som er aktuelt på eiendommen nå. Grunneier og søker estimerer produksjonen til 8 000 kg gress; til en verdi på 10 000 kr/år eller ved bruk som beite 2 400 kr/år. Skogareal er av høy bonitet, der 80 % er i hkl. V og 20 % er i hkl. IV. Det er estimert at det står 350 m³ hogstmoden skog på eiendommen.

Landbruksvei

Jord- og skogbruksressursene er i seg selv er beskjedne, og kan ikke alene sees som formål med denne veien. Landbrukskontoret har tatt en vurdering angående jordbruksnytt. For å kunne drifte gård, småbruk, seter o.l. er man avhengig av ordentlig adkomstvei. Søker og grunneier på gnr 69 bnr 11 har per dags dato ingen adkomstvei, og kan derfor ikke drive optimalt. Driveplikten på dyrkajorda, jf jordlova § 8, kan så vidt opprettholdes per dags dato, men skal det f.eks. transporteres beitedyr, er ikke dagens tømmerlep dimensjonert til dette. Ny adkomstvei vil også gjøre det enklere med vedlikehold og tilsyn. Derfor må landbruksnytt med en ordentlig adkomstvei til landbrukseiendommen anses som høy, selv ved denne størrelsen på eiendommen. Landbrukskontoret vurderer også at denne nytten er høyere enn eventuelt den verdiøkningen boverdien for eiendommen vil få med ny vei hvilket betyr at saken skal behandles etter landbruksveiforskriften.

Viktige hensyn

Juridiske

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.

Saken behandles etter gjeldende Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål, hjemlet i skogbrukslova § 7 og jordloven §§ 3 og 11. Ombyggingen er søknadspliktig jf. førstnevnte forskrift § 1-2. Kommunen har vedtaksmyndighet gitt i forskrift fastsatt av landbruksdepartementet 30.12.93.

Omsøkt vei krever dispensasjon etter forskrift om vern av Maridalen landskapsvernområde og denne dispensasjonen foreligger ikke. Veien må også ha behandling etter markaloven før igangsettelse. Tiltaket unntas bygge- og anleggsforbudet etter markaloven § 5, og vurderes etter markalovens § 14, 1. ledd.

Dersom det blir gjort mulige funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeid som berører disse straks stanses og Byantikvaren kontaktes, kulturminnelovens aktsomhetsparagraf, § 8 annet ledd.

Miljøhensyn/ krav m.v

Ved søk i miljødirektoratets naturbase, er det ikke avdekket andre kartfestede miljøverdier innenfor området. Vegtraséen anses dermed ikke å ha negative konsekvenser for naturmiljøet.

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen skal framgå av vedtaket. Den omsøkte veibyggingen er vurdert ut fra naturmangfoldloven §§ 8-12.

Vurdering

Søknaden skal etter forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål undergis landbruksfaglige og miljømessige vurderinger. Vedtaket må bygge på at de landbruksressurser veien har betydning for skal utnyttes på en rasjonell og regningsssvarende måte.

Landbrukshensyn

Den nye landbruksveien er omsøkt som helårsvei i veiklasse 3. Dette er en standardisert veiklasse med byggebeskrivelser jf Landbruks- og matdepartementets normaler for landbruksveier. Veiklasse 3 er standarden for skogsbilveier, gards- og seterveier med moderat til lavt trafikkgrunnlag. Veien skal kunne trafikkeres med lass hele året med begrensninger i teleløsningsperioden og i perioder med spesielt mye nedbør.

Veiens hovedformål er adkomstvei til eiendommen, men skogbruket kan også ha nytte av veien. Landbrukskontoret har som nevnt vurdert skogbruksnytt for Hagastua, gnr 69 bnr 11, som liten. Likevel kan naboeiendom gnr 69 bnr 9, Oslo kommune, få nytte av veien, da omtrent hele veien går i skogareal på denne eiendommen.

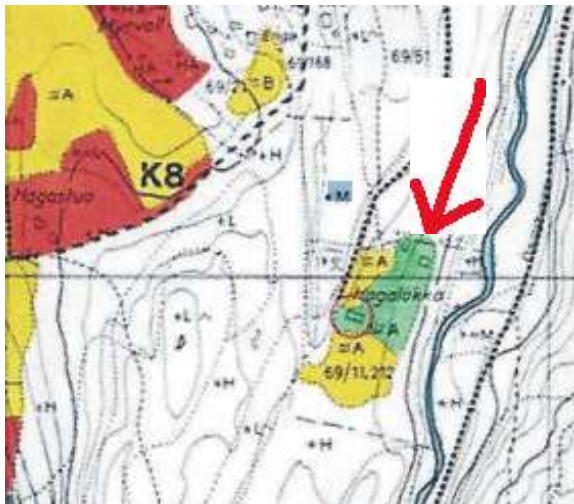
Det må vurderes om en landbruksvei i veiklasse 3, som er standarden for landbruksveier, er forenelig med landbruksnyttens størrelse. Veien vil kunne oppfattes relativt kostbar sett i forhold til landbruksnytt. Likevel anbefales det med veiklasse 3 når den har formål som gårds- eller setervei.

Landskap

Landbruksveien er planlagt i et sammenhengende skogsområde. Bymiljøetaten karakteriserer området med store landskapsverdier. Veien vil være synlig, men vil ikke kunne få følger for

landskapsverdien i området. Inngrepet kan ikke sees på som for omfattende da det allerede foreligger en trasé der over halvparten allerede er opparbeidet. Veien vil ikke være synlig fra kulturlandskapet eller fra bebyggelse.

Maridalen har en særegen kulturhistorisk verdi. Byantikvaren vurderer å føre opp Hagastua med kulturlandskap og bygninger på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, og en ny adkomstvei vil sørge for at søker lettere kan utføre vedlikehold. Videre må traséen undersøkes grundig av arkeologer før evt. nybygging av vei, gitt de historiske verdiene i området.



Landskapsvernet er knyttet til en forvaltningsplan og i dette kartutsnittet fra planen for området vises følgende: Området merket med pil viser dyrket mark (gult) og slåtteeing (grønt).

En skjøtsel av dyrket mark krever maskinell tilgang evt inngjerding og inntransport av dyr. Uttransport av solgt avling er nesten umulig uten veitilgang. Slåtteeing er krever også i dag tilgang på området med maskinelt utstyr og mannskap når det arbeidet tar til uti vekstsesongen.

Landbrukskontoret ser med denne planen den samfunnsmessige nytten utover landbruksnytt, som spesielt stor med en vei til denne plassen. For å utøve den ønskede skjøtsel for området trengs det vei for tilkomst. Uten skjøtsel vil plassen gro igjen og det er neppe den ønskede utvikling for plassen.

Det er også etter jordloven (jordloven § 8) en driveplikt der areal er økonomisk drivverdig. En landbruksvei er forutsetning for at jordbruket skal ha gode rammevilkår.

Friluftsliv

Landbruksveien er planlagt i et eksisterende tømmersele. Området ellers brukt til friluftsliv. Dette kan innebære økt ferdsel i området til fots og med sykkel, men antas å ha positive konsekvenser for friluftslivet.

Konklusjon

Nybygging av landbruksvei i veiklasse 3 innenfor omsøkte trasé anses positivt for landbruket og for forvaltningsplanen i landbruksskapsvernområdet. Landbruksnytt med ordentlig adkomstvei anses som spesielt høy, da det er nødvendig med adkomstvei for å drive rasjonelt. Jordbruksnytt anses som god, og veien vil kunne gjøre det lettere å forvalte eiendommen i tråd med forvaltningsplanen for Maridalen. Det går allerede noe opparbeidet vei i omsøkt trasé, og inngrepet vurderes til å ikke være omfattende eller skade landskapsverdiene i stor grad.

Med hilsen

Regionkontor landbruk

Knut Samseth
landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Oslo kommune Bymiljøetaten

Postboks 636 Løren

0507 OSLO

Situasjonsbilder fra omsøkt veitrase til Hagastua fra Sørbråten gård juli 2021



Situasjonsbilder fra omsøkt veitrase til Hagastua fra Sørbråten gård juli 2021

