



Carsten Bakke  
Ringsvegen 207  
2390 MOELV

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Kristoffersen, 22003653

## Dispensasjon til oppgradering av landbruksvei til Hagastua - eiendom gbnr. 69/11 i Maridalen landskapsvernområde

**Statsforvalteren gir dispensasjon til oppgradering av landbruksvei til Hagastua på eiendom gbnr. 69/11 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det er stilt vilkår til vedtaket.**

### Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad mottatt 12.12.2021. Grunneier Carsten Bakke har søkt om tillatelse til oppgradering av landbruksvei til småbruket Hagastua på eiendom 69/11 i Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune.

Det ble søkt om tilsvarende tiltak 29.5.2020. Statsforvalteren avsto søknaden i vedtak datert 3.9.2020 med bakgrunn i at terrenngrepet ville blitt for stort, og at tiltaket derfor var i strid med verneformålet for Maridalen landskapsvernområde. Bakke klagde på vedtaket i brev datert 18.9.2020 og saken ble sendt til Miljødirektoratet for endelig behandling. Miljødirektoratet tok ikke klagen til følge og opprettholdt vedtaket.

Bakke søker nå på nytt om oppgradering av landbruksvei til småbruket Hagastua med driveplikt og med tinglyst veirett fra 1873. Det har kommet 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:

- Regionkontor landbruk v/ landbrukssjefen godkjente i brev datert 8.7.2021 tiltaket med hjemmel i skogbruksloven og jordloven. Veien defineres som en landbruksvei. Landbrukssjefen gir sin godkjennelse 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 veitrasé trenger oppgradering for å begrense omfanget av kjørespor i terrenget og for å tåle belastningen av dagens landbruksdrift på eiendommen.



- De to boligene på landbrukseiendommen 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 Sandermosveien i august 2015.

I tillegg viser Bakke til at sykkeltraseer i Maridalen har i 2021 fått tillatelse til å anlegge og tilrettelegge for egne traseer ved blant annet å tilføre fyllmasser og utbedre strekninger. Det har også blitt gitt tillatelse til etablering av skogsbilvei ved skogsdrift i Oslo kommune på østsiden av Maridalsvannet høsten 2021.



*Kjørespor i traseen. Bilde fra juli 2021 hentet fra søknaden.*



*Omsøkt trasé i oransje hentet fra søknaden.*



## Høring

Saken ble tatt opp i møtet i det rådgivende utvalget for Maridalen landskapsvernomsråde i september 2021. Det ble vurdert behov for ytterligere bakgrunnsinformasjon om saken. Etter avtale i møtet ble derfor saken sendt på en kort høring blant medlemmene i rådet. Nedenfor følger en oppsummering av innspillene.

### Maridalen Vel:

Maridalen vel ønsker å støtte søknaden om veitrasé fra Sørbråten gård og til Hagastua. Dette med bakgrunn i at den foreslåtte traseen er en tinglyst veirett fra 1873. Forutsetter at det bygges en klasse 3 vei og ser positivt på at Hagastua blir tatt vare på. Bra at tilgjengelig dyrka mark/ skog blir drevet og høstet, og at yngre krefter fra Maridalen ønsker å bruke stedet. Maridalen Vel forutsetter at krav fra kulturminnemyndighetene og gjeldene lovverk blir fulgt.

### Maridalen forpakterlag:

Tiltaket er godkjent etter annet lovverk og andre veiltak har fått dispensasjon fra verneforskriften. Maridalen forpakterforening kan derfor ikke se at det kan være noen rimelig grunn til å avslå oppgradering av landbruksvei til småbruket Hagastua. Mener oppgraderingen er i tråd med overordnede formål for både verneplan og markaloven, og vil styrke og opprettholde det klassiske jord- og kulturlandskapet i Maridalen landskapsvernomsråde. Det er viktig at det som er igjen av småbruk og gårdsbruk tas vare på. Uten gårdsbrukene og husmannsplassene vil Maridalen miste sin karakter som verneplanen nettopp har til hensikt å beskytte.

### Private landbrukseiendommer i Maridalen:

Det å kunne forvalte en eiendom enten det er en bolig eller et gårdsbruk krever hele tiden vedlikehold og oppgradering. Tolking av paragrafer ut av sammenhengen kommer fort i strid med hovedintensjonen for vernet. Det er marginal økonomi i landbruket og alle kostnader og vedtak som gjør det tungvint å drive fører til et langsomt forfall i Maridalen. Hagastua er en historisk husmannsplass i Maridalen, og så fremt Statsforvalteren ønsker at husmannsplassene skal beholdes/vedlikeholdes, må det legges til rette for dette. Hagastua som plass har en mye større verdi for kulturlandskapet enn de hundre meter med skogsterreng. Veien er jo offentlig tilgjengelig og sådan ikke til hinder for friluftsliv og andre brukere. Å pålegge arkeologiske undersøkelser for et så lite tiltak er uhørt, da kostnaden på legges eier mens tilsvarende undersøkelser ikke kreves av f.eks. kommunen i forbindelse med skogsdrift. Veien må selvsagt ha en standard tilsvarende andre plasser i dalen slik som f.eks. plassene i Neskroken. De private gårdene støtter anken til Carsten Bakke, og mener at det er en opplagt plikt for Statsforvalteren å tillate vei til plassen Hagastua da dette er i tråd med det overordnede formål med verneplanen fra 2001.

### Maridalens Venner:

Maridalens Venner støtter fullt ut søknaden fra Carsten Bakke og begrunner det med følgende: Småbruket Hagastua har en meget høy kulturhistorisk verneverdi innenfor Maridalen landskapsvernomsråde og må derfor bevares som en helhet, der en helt nødvendig gårdsvei fram til småbruket inngår som en viktig del av denne helheten. Men for at vernekvalitetene skal bestå, er det en forutsetning at dyrkamarka drives, at det blir anlagt en gårdsvei helt fram, bygningene blir restaurert og tatt hånd om, og at de to bolighusene igjen får status som helårsboliger. Hagastua er den eneste gjenværende tidligere husmannsplassen i Maridalen som er bevart som en sjølstendig enhet, og som også er i privat eie, med fulldyrka mark med driveplikt, driftsbygninger og bolighus, litt skog, og med eget gårds- og bruksnummer. Hagastua får dermed en meget høy verneverdi innenfor Maridalen og må derfor bevares som en helhet, der en helt nødvendig gårdsvei fram til plassen inngår som en viktig del av denne helheten. Men for at vernekvalitetene skal bestå, er det en forutsetning at dyrkamarka drives, at det blir anlagt en



gårdsvei helt fram, bygningene blir restaurert og tatt hånd om, og at de to bolighusene igjen får status som helårsboliger.

Ifølge skjøte av 6. juni og 5. desember 1873, har den tidligere husmannsplassen Hagastua tinglyst veirett fra Sørbråten gård (gnr. 69 bnr. 9) og over dens grunn. Den omsøkte landbruksveien er langs den opprinnelige traséen til Hagastua fra Sørbråten gård, og etter avtale med grunneier – Bymiljøetaten, Oslo kommune, benyttes den i dag som adkomstvei ved drift av eiendommen i forbindelse med driveplikten. I rettsbok av 14. august 2015, Akershus og Oslo jordskifterett, står det følgende: "Det er på det rene at bnr. 11 fikk veirett over hovedbølet bnr. 9 da eiendommen ble etablert i 1873. Maridalens Venner viser til at Byantikvaren vil vurdere å føre opp Hagastua med kulturlandskap og bygninger på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, og at målet for forvaltningen av Maridalen landskapsvernområde er først og fremst å bevare og utvikle Maridalens rike kulturlandskap. Viser til utdrag fra forvaltningsplanen som støtter opp under bevaring av kulturlandskapet og kulturminnene i Maridalen, spesielt knyttet til ferdsel. Det vises også til godkjenning av søknaden fra Regionkontor Landbruk og fra Oslo kommune etter Markaloven. Forvaltningen av Maridalen forutsetter også forvaltning av kulturpåvirket natur. Det er viktig at utviklingen skjer i samsvar med verneformålet. Da blir tiltak mot gjengroing av de historiske kulturmarkene viktig, i tillegg til bevaring og videreutvikling av bygningsmassen.

### **Lovgrunnlag**

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for Maridalen 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 Maridalen landskapsvernområde ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 31.8.2001. 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.

Verneforskriften § 4 punkt 1 sier at alle inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets art eller karakter er forbudt, herunder blant annet oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, fjerning eller inngrep i kulturminner som gamle hustufter, hageanlegg, rydningsrøyser, steingjerder, heste- og kjerreveier, stier m.m., plassering av midlertidige eller transportable campingvogner, skur, opplag m.m., drenering og annen form for tørrlegging, graving, uttak, utfylling, planering eller lagring av masse, lukking av bekker og kanaler. Det omsøkte tiltaket omfattes ikke av en spesifisert dispensasjonsbestemmelse i verneforskriften. Statsforvalteren kan imidlertid gi dispensasjon etter naturmangfoldloven (nml) § 48 dersom tiltaket ikke er i strid med verneformålet og ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig.

Det følger av nml. § 7 at saken skal vurderes i henhold til prinsippene i lovens §§ 8-12 angående kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), samlet belastning på økosystemet (§ 10), kostnader ved miljøforringelse (§ 11) og miljøforsvarlige driftsmetoder (§ 12).

### **Statsforvalterens vurdering**

Søknaden er ikke endret siden grunneier søkte om tiltaket i brev datert 29.5.2020. Det er fortsatt foreslått opparbeidet landbruksvei i klasse 3 i samme trasé fra Sørbråten gård til Hagastua. Det er imidlertid gjort kjent ny bakgrunnsinformasjon i saken etter innspill fra Maridalens Venner, Maridalen Vel, private landbrukseiendommer i Maridalen og Maridalen Forpakterlag. I tillegg har Regionkontor Landbruk v/ landbrukssjefen og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten gitt



tillatelse til tiltaket, med hjemmel i henholdsvis skogbruksloven, jordbruksloven og markaloven. Høringsinnspillene som har kommet inn viser til disse vedtakene, i tillegg til at landbruksveien er nødvendig for at kulturlandskapet og bygningsmassen på Hagastua skal kunne opprettholdes. Dette er ifølge høringspartene i henhold til verneformålet for Maridalen landskapsvernområde og i tråd med forvaltningsplanens retningslinjer. Med ny bakgrunnsinformasjon om saken, kunnskap fra Naturbase, forvaltningsplanen for Maridalen landskapsvernområde samt befaring i området 30.7.2020 og 2.2.2022, vurderer Statsforvalteren at kunnskapsgrunnlaget er oppfylt og at føre-var-prinsippet dermed tillegges lite vekt i saken.

Statsforvalteren er enig i at det bør legges mer vekt på kulturlandskapselementene i denne saken enn det ble gjort i vårt avslag. Verneforskriften har unntaksbestemmelser for landbruket og de kulturhistoriske elementene er en del av verneformålet. Det spesielle med Hagastua, som Maridalens Venner påpeker i sitt innspill, er at det er den eneste gjenværende selvstendige husmannsplassen i Maridalen med fulldyrka mark og driveplikt. For at Hagastua skal kunne ivaretas som et viktig kulturhistorisk element vil det derfor være behov for en adkomstvei. Landbrukskontoret skriver i sitt vedtak at landbruksnytt med ordentlig adkomstvei anses som spesielt høy siden det er nødvendig med adkomst for å kunne drive rasjonelt. Opplysninger fra Maridalens Venner viser at Hagastua har en tinglyst veirett over Sørbråten gård fra 1873, selv om det ble opprettet adkomst fra Sanderemosveien. Veiretten over Sørbråten ble påvist igjen i 2015.

Forvaltningsplanen sier om kulturminner tilknyttet ferdsel blant annet at: *gårdsveier og gamle ferdselsveier som er i bruk kan vedlikeholdes som grusveier i 3 meter bredde. Veienes bæreevne kan økes for å tåle større belastninger, men bredde og trasé skal ikke endres. Ved grusing skal det benyttes naturgrus eller maskingrus, av materiale med liknende sammensetning som i Maridalen, jf. verneforskriften kap. V punkt 4. Andre gamle veifar kan settes i stand eller rustes opp etter tillatelse fra forvaltningsmyndigheten. Ved reetablering fjernes vekstjorda og nytt bærelag av grus påføres. Tidligere trasé følges og traséen må ligge i riktig høyde med sideterrenget.* I vårt avslag la vi ikke avgjørende vekt på retningslinjene i forvaltningsplanen fordi traséen ble sett på som et traktorslep og ikke en gårdsvei eller annet gammelt veifar. Med bakgrunn i påvist veirett og verdien av Hagastua som husmannsplass, vurderer vi at den omsøkte traséen faller inn under retningslinjene i forvaltningsplanen.

Bilder vedlagt søknaden viser utfordringene med traséen i dag, med store kjørespor og sår i terrenget som følge av dagens landbruksdrift på Hagastua. I en slik sak må vi veie fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon opp mot hverandre. En fordel ved å gi dispensasjon er at det blir en opparbeidet adkomstvei som ikke vil gi slike kjørespor. Ulempen er inngrepet i terrenget som det ble vist til i vårt avslag. Vi er enige i at den første delen av traséen fra Sørbråten allerede er opparbeidet slik at inngrepet ikke blir vesentlig. Den siste biten blir et større inngrep i terrenget da dette er mer som en sti å regne i dag. Selv om terrenginngrepet er stort, så er landskapsvirkningen liten, ettersom traséen ligger i relativt flatt skogsterrenng som er lite eksponert fra omkringliggende områder. Skogen i området er også yngre granskog uten registrerte naturverdier.

I henhold til Byantikvarens uttalelse til søknaden i 2020 ble det sagt at det er nødvendig med arkeologisk registrering av områdene som berøres, jf. undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9. Byantikvaren vurderer å føre opp Hagastua med kulturlandskap og bygninger på gul liste som bevaringsverdig. Bebyggelsen er for øvrig SEFRAK-registrert.

Det er mye aktivitet i Maridalen landskapsvernområde, både når det gjelder byggetiltak, tiltak for friluftslivet og skogbruk. Verneområdet har derfor en høy samlet belastning og større terrenginngrep, som den omsøkte veien, vil kunne være med på å øke denne. Konsekvensene av at



Hagastua ikke får opparbeidet adkomstvei vil være at det blir problematisk å drive et småbruk som er et viktig kulturhistorisk element i landskapet, og at adkomsten til småbruket slik den er i dag vil få store terrengskader. Når dette veies mot hverandre vurderer vi at den samlede belastningen i sum ikke vil øke nevneverdig som følge av en dispensasjon. Når det gjelder eventuell presedensvirkning av å gi dispensasjon til tiltaket, vurderer vi at den er liten. Det er få tilsvarende eiendommer i Maridalen, og som husmannsplass med driveplikt på egen grunn er den unik.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder tas i bruk. Det er stilt vilkår om at det kun skal tilføres rene masser i området og at tiltaket skal utføres utenom sårbare perioder for dyre- og fuglelivet.

### **Konklusjon**

Uttalelser fra høringspartene gir utdypet bakgrunnsinformasjon om saken og om Hagastua sin betydning som kulturlandskapselement i Maridalen landskapsvernområde. Med disse uttalelsene som grunnlag vurderer vi at tiltakets betydning for å opprettholde kulturlandskapet og bygningsmassen veier opp for inngrepets konsekvenser. Tiltaket vurderes dermed til å ikke være i strid med verneformålet og vil ikke påvirke verneverdiene nevneverdig. Vilårene for å gi dispensasjon med hjemmel i nml. § 48 er oppfylt.

### **Vedtak**

Statsforvalteren gir dispensasjon til oppgradering av landbruksvei til Hagastua på eiendom gbnr. 69/11 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Det skal kun tilføres rene masser uten fremmede arter.
- Tiltaket skal utføres utenom den sårbare perioden for dyre- og fuglelivet fra 15. april til 15. juni.
- Det skal utføres arkeologisk registrering av områdene som berøres, jf. undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9.
- Veien skal oppgraderes som landbruksvei klasse 3 og følge planlagt trasé.
- I henhold til forvaltningsplanens retningslinjer skal det brukes naturgrus eller maskingrus av lignende sammensetning som i Maridalen.
- Inngrepet i terrenget og eventuell hogst skal begrenses til det mest nødvendige.
- Tiltakene skal være fullført innen tre år etter dette vedtakets dato. Dersom arbeidet ikke er ferdigstilt innen dette, må tiltaket omsøkes på nytt.
- Det kreves tillatelse fra grunneier på eiendom gbnr. 69/9 før arbeidene kan starte opp.
- 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:  
Maridalen Vel v/ Jan-Edvard  
Monsrud  
Regionkontor Landbruk  
Statens naturoppsyn v/ Egil Strøm  
Maridalens Venner v/ Tor Øystein  
Olsen  
Maridalen Forpakterlag v/ Per  
Skorge  
Private landbrukseiendommer i  
Maridalen v/ Erik Brodin  
Oslo kommune Bymiljøetaten  
Oslo kommune Byantikvaren