



REGIONKONTOR LANDBRUK OSLO, RÆLINGEN OG
LØRENSKOG
Postboks 413
1471 LØRENSKOG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Kristoffersen, 22003653

Fylkesmannen vedtak – avslag på søknad om ny adkomstvei til eiendom gbnr 69/11 i Maridalen landskapsvernområde

Fylkesmannen avslår søknad om ny adkomstvei til eiendom gbnr 69/11 i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det er klagerett til Miljødirektoratet på dette avslaget.

Bakgrunn for saken

Vi viser til søknad oversendt fra Regionkontor Landbruk datert 29.5.2020.

Grunneier Carsten Bakke på eiendom gbnr 69/11 Hagastua søker om å bygge ny landbruksvei veiklasse 3 over eiendom gbnr 69/9 i Oslo kommune. Søknaden ble sendt til Regionkontor Landbruk 8.3.2020. Landbrukskontoret har oversendt sin saksfremstilling i brev datert 29.5.2020 og bedt om at Fylkesmannen behandler saken etter verneforskriften for Maridalen landskapsvernområde og markaforskriften. Saken ble sendt på høring til Byantikvaren og Bymiljøetaten i Oslo kommune.

Hagastua var tidligere en husmannsplass for Sørbråtan gård. Det søkes om å bygge vei fra eksisterende landbruksvei ved Sørbråtan gbnr 69/9 hvor Oslo kommune er grunneier. Veien vil følge et gammelt traktorslep sørover for deretter å gå østover mot Hagastua. Lengde på omsøkt vei er ca. 300 meter, hvorav de første 175 meterne er opparbeidet til noe som minner om en traktorvei. Formålet med veien er ny adkomstvei til småbruket Hagastua på grunn av tapt veirett over eiendom gbnr 69/51 etter dom i jordskifteretten. Hagastua består av 8 daa jordbruksareal og 14 daa produktiv skog, og det er driveplikt på eiendommen. Landbrukskontoret har vurdert landbruksnyttens ved ny vei og sier i sitt brev at for å kunne drifte gård, småbruk, seter o.l. må man ha ordentlig adkomstvei for å drive rasjonelt. Videre vurderes det at landbruksnyttens er høyere enn verdiøkningen eiendommen vil få ved ny vei. Søknaden er derfor behandlet etter landbruksveiforskriften. Landbrukskontoret konkluderer i sin saksfremstilling at en ny landbruksvei i veiklasse 3 er positivt for landbruket og at det er nødvendig med adkomstvei for å drive rasjonelt.

Byantikvarens uttalelse:



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.

Bymiljøetatens uttalelse:

Vurderer at omsøkt vei vil medføre et betydelig naturinngrep og at den vil være negativ for friluftslivet. Kritisk til landbruksnyttene av veien og mener nytteverdien bolighusene på Hagastua vil få er langt større. Bymiljøetaten vurderer derfor at veien ikke kan bygges etter reglene om landbruksvei, men omsøkes etter plan- og bygningsloven, markaloven og landskapsvernforskriften.

Lovgrunnlag

Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet for Maridalen landskapsvernområde som ble vernet ved kongelig resolusjon 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 hustuffer, 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. Fylkesmannen 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).

Fylkesmannens vurdering

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området hvor traseen for ny adkomstvei til Hagastua er planlagt. Slik traseen ligger, hvor den første delen er delvis opparbeidet, vil ikke tiltaket medføre spesielt mye hogst og rydding av vegetasjon. Imidlertid vil det medføre et stort terrenginngrep i Maridalen landskapsvernområde over en strekning på ca. 300 meter. Selv om deler av traseen er delvis opparbeidet i dag er det behov for graving, drenering og oppfylling av masser som er i strid med verneforskriften, i tillegg til at bygging av vei i seg selv er forbudt. Dette vil etter vår vurdering være i strid med verneformålets formulering om et vakkert og egenartet natur- og kulturlandskap. Etter vår vurdering vil tiltaket påvirke verneverdiene og være i strid med verneformålet for Maridalen landskapsvernområde.

Saken er spesiell i og med at småbruket i dag står uten adkomstvei på grunn av en frafallen veirett ved domsavgjørelse i jordskifteretten. Det kan imidlertid ikke påvirke vår vurdering av tiltakets påvirkning på verneverdiene. Eiendommen har driveplikt, men er registrert som fritidseiendom i Oslo kommunes kartverk. Tiltaket vil kunne medføre fare for presedens i lignende saker hvor det er ønske om adkomstveier til fritidseiendommer. Vi har forståelse for ønske om å drive eiendommen og sette i stand bygningsmassen. Dette er også i tråd med føringene i verneformålet som sier at



kulturlandskapet med de kulturhistoriske elementene skal bevares. Bygningene er SEFRAK-registrert og Byantikvaren vurderer å føre opp byggene på gul liste som verneverdige. Likevel kan vi ikke gi dispensasjon til tiltaket da det er et såpass omfattende inngrep i landskapsvernområdet.

Fylkesmannen er godt kjent med naturverdiene og landskapsverdiene i Maridalen landskapsvernområde fra flere saker, Naturbase og annen dokumentasjon av verneverdiene. Viser også til befaring i området 30. juli 2020. Kunnskapsgrunnlaget vurderes dermed som oppfylt i henhold til nml. § 8. 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.

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 store terrenginngrep, som den omsøkte veien, vil være med på å øke denne, jf. nml. § 10. Vi legger også vekt på presedensvirkningen et slikt tiltak vil kunne få.

Vedtak

Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon til bygging av landbruksvei til Hagastua i Maridalen landskapsvernområde med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Fylkesmannen har bare vurdert søknaden etter verneforskriften. Vi forutsetter at det innhentes nødvendige tillatelser etter annet lovverk, og Fylkesmannen vil eventuelt kunne komme inn igjen i saken i den forbindelse.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Miljødirektoratet innen tre uker, jmfør forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen sendes til Fylkesmannen. 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
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Carsten Bakke
Oslo kommune Bymiljøetaten



Statens naturoppsyn v/ Egil Strøm
Oslo kommune Byantikvaren