

REGIONKONTOR LANDBRUK

LØRENSKOG, OSLO OG RÆLINGEN

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Postboks 325

1502 MOSS

Klima- og miljøvernavdelingen

Saksbehandler / telefon
Magnus Korsvold / 917 79 599

Vår referanse:
20/2521- 11

Deres referanse:

Dato:
29.05.2020

Søknad om dispensasjon for landbruksvei - Maridalen Landskapsvernområde - gnr 69 bnr 11 - Oslo - Hagastua - Saksfremstilling

Landbrukskontoret oversender søknad om landbruksvei på gnr 69 bnr 11, Hagastua i Maridalen, og landbrukskontorets saksfremstilling. Dette innbefatter dispensasjon etter verneforskriften for Maridalen landskapsvernområde. Landbrukskontoret ber derfor Fylkesmannen i Oslo og Viken (FMOV), klima- og miljøvernavdelingen, om behandling etter Forskrift om vern for Maridalen landskapsvernområde og Markalovens bestemmelser.

Forslag til vedtak

Med hjemmel i forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål godkjennes søknad om bygging av landbruksvei jf. søknad på gnr 69 bnr 11 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.

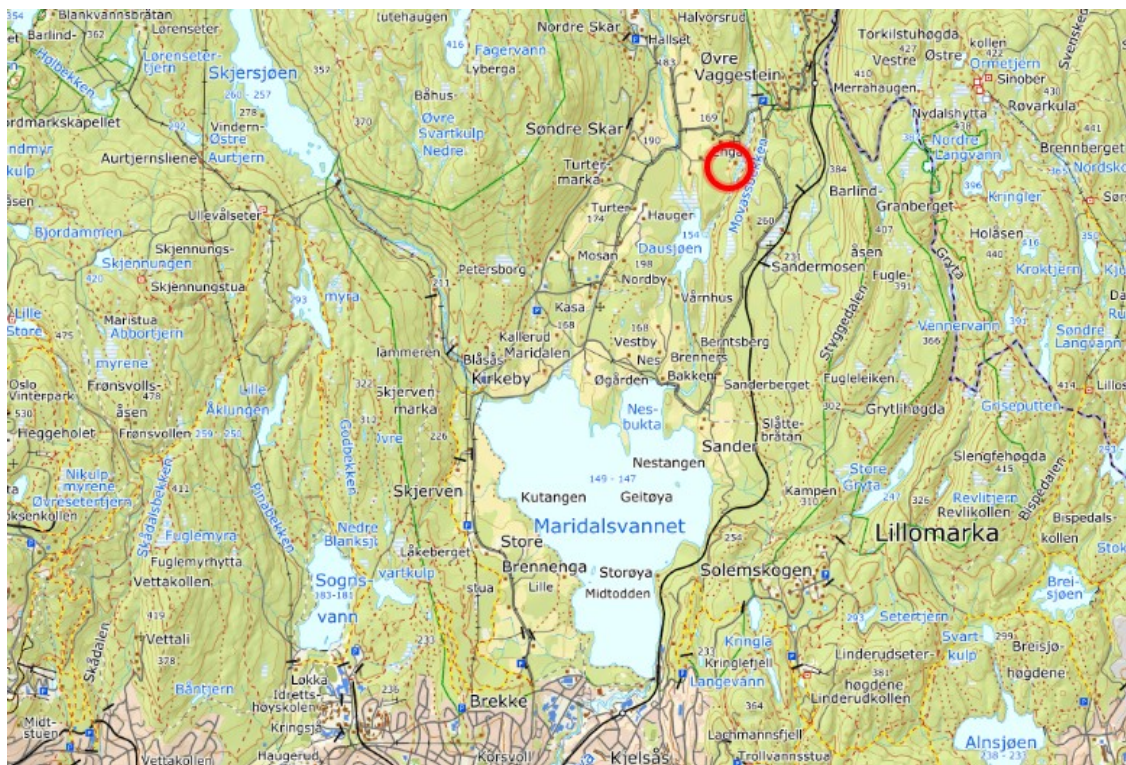
Dette er en tillatelse etter landbruksveiforskriften. Før tiltaket kan settes i gang, må det også gis tillatelse etter Forskriften om Maridalen Lanskapsvernområde og Markaloven.

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.

Bakgrunn

Eiendommen Hagastua var tidligere en husmannsplass for Sørbråten gård, som ligger vest for Hagastua. Omsøkt vei vil begynne ved eksisterende landbruksvei fra Sørbråten gård, gnr 69 bnr 9 der Oslo kommune er grunneier. Omsøkt vei vil følge et gammelt traktorslep sørover og østover til Hagastua, estimert lengde 300 m. Den første delen på ca. 175 m er allerede opparbeidet til noe som kan minne om en traktorvei.



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 Detaljkart fra søknad

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 er Carsten Bakke. Landbruksveien er en nybygging, men det går ett eksisterende traktorslep i planlagt trasé. Formålet er en ny adkomstvei til småbruket, da eksisterende adkomstvei ikke kan benyttes pga. tapt veirett. Veisøker mener dette må til for å drive eiendommen rasjonelt. Opparbeidelsen er søknadspliktig. Landbrukskontoret ba grunneier om mer utdypende opplysninger, og fikk tilsendt ytterligere dokumentasjon på gårds- og skogsdriften fra grunneier. Saken er sendt på høring til Bymiljøetaten og Byantikvaren i Oslo kommune.

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 mener at omsøkt vei vil bli et betydelig naturinngrep, og mener også at bygging av en vei vil være negativt for friluftslivsbruken av området. Bymiljøetaten stiller seg også kritisk til landbruksnyttens av veien, og mener nytteverdien de to bolighusene vil få er langt større enn landbruksverdien. De mener derfor at omsøkt vei ikke kan bygges etter reglene for jordbruksvei, men må søkes etter Plan- og bygningsloven, og vurderes etter Markalovens bestemmelser og etter «Forskrift om vern for Maridalen landskapsvernområde». Oslo kommune ved Bymiljøetaten er grunneier av eiendommen på gnr 69 bnr 9, der den omsøkte veien skal gå.

Faktaopplysninger

Eiendommen 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. rettsak kan ikke veisøker benytte seg av denne per dags dato.

Det er driveplikt på eiendommen, som består av 8 daa jordbruksareal og 14 daa produktiv skog. Jordbruksarealet brukes per dags dato til gressproduksjon, evt. beite. Søker opplyser at det er beitedyr som er aktuelt på eiendommen nå. Grunneier 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

Eiendommen i seg selv er beskjeden, og skogressursenes mindre størrelse kan ikke sees som formål med denne veien. Landbrukskontoret har tatt en vurdering angående jordbruksnyttens. For å kunne drifte gård, småbruk, seter o.l. er man avhengig av ordentlig adkomstvei. Grunneier på gnr 69 bnr 11 har per dags dato ingen ordentlig adkomstvei, og kan derfor ikke drive optimalt. Driveplikten på dyrkajorda, jf jordlova § 8, kan såvidt 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 landbruksnyttens 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 planlegges innenfor Maridalens landskapsvernområde og omfattes av Forskrift om vern av Maridalen landskapsvernområde. Fylkesmannen i Oslo og Viken (FMOV), klima- og miljøvern avdelingen, er forvaltningsmyndighet etter verneforskriften. Landbrukskontoret ber også FMOV om behandling etter Markaloven. Saken ble oversendt i brev med uttalelse fra Regionkontor landbruk den 29.05.2020.

Miljøhensyn/ krav m.v

Ved søk i miljødirektoratets naturbase, er det ikke avdekket andre kartfestede miljøverdier innenfor området. Anlegningen 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 regningssvarende måte.

Landbrukshensyn

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 skogbruksnyttens for Hagastua, gnr 69 bnr 11, som minimal. 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, gitt den marginale landbruksnyttens. Likevel anbefales det med veiklasse 3 når den har til formål som gårds- eller setervei.

Det går allerede en adkomstvei nord for gnr 69 bnr 11, Hagastua, som går gjennom eiendom gnr 69 bnr 51. Veiretten ble nektet i medhold av jordskiftedom 12.8.2015. I respekt for dommen kan ikke vurderingen av denne adkomstveien tas med i denne saken.

Landskap

Landbruksveien er planlagt i et sammenhengende skogsområde, og vil ikke være synlig fra kulturlandskapet eller fra bebyggelse. Bymiljøetaten karakteriserer området med store landskapsverdier. Veien vil ikke være synlig, men vil kunne få følger for landskapsverdien i området. Likevel kan ikke inngrepet sees på som for omfattende, da det allerede foreligger en trasé der over halvparten allerede er opparbeidet.

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 grunneier lettere kan utføre vedlikehold. Videre må traséen undersøkes grundig av arkeologer før evt. nybygging av vei, gitt de historiske verdiene i området.

Friluftsliv

Landbruksveien er planlagt i et eksisterende tømmerlep. Området ellers brukes også til friluftsliv. Dette kan innebærer økt ferdsel i området til fots og med sykkel, men antas ikke å ha negative konsekvenser for friluftslivet.

Konklusjon

Nybygging av landbruksvei i veiklasse 3 innenfor omsøkte trasé anses positivt for landbruket. Landbruksnyttene med ordentlig adkomstvei anses som høy, da det er nødvendig med adkomstvei for å drive rasjonelt. Jordbruksnyttene 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

Magnus Korsvold
skogbruksrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

Søknad om landbruksvei - gnr 69 bnr 11 - Hagastua - Oslo

Hagastua - Landbruksvei - Byantikvarens uttalelse

Høringsuttalelse - søknad om landbruksvei - gnr 69 bnr 11 - Oslo - Hagastua

LDIR-902_B Landbruksvei Hagastua 69_11 i Oslo, aug 2019

Vedlegg til veisøknad Hagastua 2019

Tilleggsopplysning til søknad om landbruksvei - Hagastua

Kopi til:
Carsten Bakke

Ringsvegen 207

2390 MOELV