



Vøienvolden/Bekkestua 16.10.2015

Bærum kommune,  
1304 Sandvika  
[post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

**Høringsuttalelse      Sak:15/123497**

## **FOSSUM, OMRÅDEREGULERING - 1. GANGSBEHANDLING**

### **1. VÅRE HOVEDSYNSPUNKTER**

Det er godt som definitivt slått fast at det ikke er mulig å oppfylle krav om kollektivdekning av boligområdet Fossum. Områdeplanen gir heller ikke svar på tunge utfordringer knyttet til, øket trafikkbelastning, klimagassutslipp, jordvern, inngrep i natur- og kulturlandskap. Områdeplan Fossum må tas ut av kommuneplanen i forbindelse med kommunestyrets arbeid med ny planstrategi (plan- og bygningsloven §10.1)

- Utbyggingen er i strid med kommunens arealstrategi og i strid med kommunale, regionale og nasjonale mål for miljø og arealforvaltning.
- Overordnede myndigheters krav om tilfredsstillende kollektivdekning fra dag 1 er økonomisk og praktisk ikke gjennomførbar
- Utbyggingen vil medføre øket trafikkbelastning på et allerede overbelastet veinett med mange flaskehals. Klimagassutslippene vil øke
- Planen innebærer tap av verdifulle jordressurser og irreversible inngrep i natur- og kulturlandskap og skaper barrierer for friluftslivet.

Betenkelig mangel på demokrati har preget viktige deler av prosessen omkring forslaget om boligbygging på Fossum.

- Faglig godt begrunnede og tung frarådning av utbyggingen fra regionale og statlige høringsinstanser er forbigått i taushet. Medvirkning fra organisasjoner og enkeltpersoner i opposisjon har blitt neglisjert.
- Oppstart av Fossumprosjektet og den senere planprosessen gjør det vanskelig å unngå å konkludere med at boligbygging på Fossum "egentlig" ble bestemt for 10 år siden av grunneier og utbygger og det politiske flertall i Bærum kommune.

### **2. PLANOMRÅDET**

Fossum er området nord for Ankerveien, begrenset av Lysakerelva og Bogstadvannet i øst, Strømstad og Lathus i nord og Lathusåsen i vest. Planområdet er 470 dekar. Løvenskiold eier 430 dekar og OBOS 40 dekar.

I dag dekker Fossum Bruk et areal på ca. 140 dekar, herav 60 dekar med bygninger som benyttes til trelast- og byggevarevirksomhet og utleie. Det er 13 virksomheter med over 100 arbeidsplasser innenfor området.

### 3. KOMMUNEPLANEN 2015 – 2030 OG FORSLAGET TIL OMRÅDEREGULERING

Løvenskiold og Obos har etablert utbyggingsselskapet Løbos, som planlegger å bygge 2 000 boliger på området. Sammen med Bærum kommune har Løvenskiold og OBOS utarbeidet et forslag til områderegulering. Boligene er planlagt som 3 etasjes rekkehus og 5 etasjes blokker. Fossum skal bli et lokalsenter med de tilbud som er nødvendige for å dekke de viktigste behovene til de 5 - 6000 innbyggerne. Det er planlagt 3 barnehager, barneskole, ungdomsskole, bo- og behandlingssenter, base for hjemmehelsetjenester, eldrecenter, idretts- og svømmehall og næringscenter.

For at Løvenskiold skal kunne opprettholde virksomheten på Fossum Bruk så lenge som mulig, forutsettes det at utbyggingen av de 2 000 boligene skal gå over 10 – 15 år, med byggestart på OBOS-tomta på grensen mot Lathus. Med byggestart lengst nord og gradvis avvikling av virksomheten og riving av bygningene på industriområdet, vil utbyggingen bli komplisert og kostbar.

OBOS har opplyst at de har utarbeidet en grovkalkyle for Fossumprosjektet, men at de ikke vil antyde hva prisen pr. kvadratmeter bolig vil bli. Det er imidlertid helt klart at boligene vil bli så dyre at de vil bli uoppnåelige for førstegangsetablerere og personer med normal inntekt.

Ifølge framdriftsplanen skulle områdereguleringen for Fossumbyen vært sluttbehandlet av kommunestyret høsten 2014, før «Kommuneplanens arealdel 2015 – 2030» ble lagt ut til høring.

Fordi Fossum mangler all teknisk og sosial infrastruktur og kommunens investeringer ble anslått til 1,3 milliarder kroner, foreslo rådmannen at Fossum ble prioritert etter Fornebu, Sandvika og Bekkestua, med byggestart tidligst i 2030.

Til tross for den brede omtalen Fossumutbyggingen fikk i kommuneplanen 2015 - 2030, er ikke noe av dette referert, kommentert eller vurdert i forslaget til områdeplan eller i rådmannens innstilling. I høringsforslaget er det ikke et eneste argument som taler i mot utbyggingsplanene.

Etter nærmere undersøkelse viser det seg at rådmannen har overprøvd og satt til side kommunestyrets rekkefølgevedtak vedrørende Røatunellen. Kommunestyret vedtok da kommuneplanen 2010 – 2020 ble behandlet i kommunestyret 24.03.2010, at Røatunellen skal være igangsatt før utbygging på Fossum kan starte opp. Røatunellen ligger inne i Oslopakke 3. Oppstart av Fossumutbyggingen vil derfor bli bestemt av utfallet av den prioriteringen Røatunellen oppnår i reforhandlingen av Oslopakke 3.

Da planutvalget 14. juni i år vedtok å legge områdeplanen for Fossum ut til offentlig høring, ble administrasjonen pålagt å utrede et utbyggingsalternativ der skolen og barnehagen flyttes fra Smiejordet inn på industriområdet. Plansjef Arthur Wøhni svarte 7. oktober følgende på spørsmål om hvorledes dette alternativet vil bli behandlet:

*Rådmannen vil i forbindelse med annengangs behandling av planforslaget våren 2016 omtale/utrede det såkalte «industritomtalternativet». Hvis planutvalget ønsker at det skal fremmes som et fullverdig alternativ, vil administrasjonen trenge tid til å utarbeide dette. Dette alternativet må fremmes for nytt offentlig ettersyn og høring. Jeg overskuer ikke nå hvor lang tid dette vil ta.*

## 4. UTTALELSE OM PLANFORSLAGETS TEMAER

### 4.1 Fossum som utbyggingsområde for bolig og tjenesteyting

*Fossum oppfyller ikke de grunnleggende krav som stilles til nye utbyggingsområder.*

*Fossumbyen blir en bilbasert satellitt, stikk i strid med de føringer for utbygging i tilknytning til baner, kollektivknutepunkter og sentre, som kommuneplanen 2015 - 2030 forutsetter.*

- Nasjonal Transportplan forutsetter at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette har Bærum kommune sluttet seg til.
- Som deltager i «Framtidens byer» har Bærum kommune forpliktet seg til å integrere arealbruk og transporttiltak i kommuneplanarbeidet i pågående eller påtenkte bypakker for transport og miljø.
- Før boligområdet kan tas i bruk må det være etablert en tilfredsstillende samlet kollektivløsning for området (konf. brev av 08.11.2011 fra Miljøverndepartementet).

### 4.2 Kollektivtilbud, biltrafikk, klimakonsekvenser

*De trafikkmessige og miljømessige konsekvensene av Fossumbyen blir så omfattende at de begrunner at den må skrinlegges.*

- Fossum ligger 2,5 km. fra Eiksmarka som er nærmeste kollektivknutepunkt. I Bærum er Fossum det stedet som ligger lengst fra et slikt transporttilbud.
- Løsningen for tverrgående veinett i/fra Østre Bærum til Lysaker, Fornebu og Sandvika er ikke utredet eller planlagt. Gjønnes-tunellen vil avlaste trafikken på Bekkestua og omegn, men samtidig vil den generere en økende trafikk på det øvrige veinettet i Østre Bærum. Den åpner heller ikke for avkjøring til vestre regioner.
- Kommunestyret vedtok 24.03.2010:  
«Før igangsettelse av utbyggingen på Fossum skal arbeidet med Røa-krysset være igangsatt og med en kryssløsning mellom Griniveien og Fossumveien være gjennomført». Dette vedtaket som er meget viktig for Oslo, er ikke tatt inn eller omtalt i høringssaken.
- Matebuss til Eiksmarka vil i følge Ruter kun løse veksten i personreisene retning Oslo sentrum, men ikke kollektivtilbudene retning Lysaker, Fornebu og Sandvika. Ruter slår fast at uten et kollektivfelt i Vollsveien, kan de ikke etablere kollektivtransport i retning E 18.
- Når veksten i trafikken ikke tas med kollektivtransport, vil biltransporten med 12 000 bilreiser pr. døgn fra Fossum øke CO<sub>2</sub>-utslippet i Østre Bærum radikalt, stikk i strid med kommunens og nasjonal målsetting.
- Med et krav om kun en parkeringsplass pr. boenhet, vil det bare være parkeringsplass til 2 000 biler på Fossum? Gjennomsnittlig har hver husstand i dag 1,5 biler. Det vil si at det på Fossum vil mangle 1 000 beboerparkeringsplasser. I tillegg kommer behovet for gjesteparkeringsplasser. Til sammen vil dette medføre betydelig overflateparkering i veinettet.

### 4.3 Landbruk og jordvern

*Smiejordet er 100 dekar fulldyrka jord av nasjonal verdi. Å bruke Smiejordet til utbyggingsformål er i strid med nasjonale, regionale og lokale retningslinjer og vedtak om jordvern*

- Det presiseres i kommuneplanen at med utgangspunkt i jordvernet bør kommunen fokusere utbyggingen på lavproduktive arealer.
- Fylkesmannen har i sitt forventningsbrev til kommunene understreket betydningen av

jordvernet. Det er satt nasjonale mål om et strengt jordvern og matproduksjonen skal økes. Dyrka og dyrkbar jord er en ikke-fornybar ressurs som i så stor grad som mulig må skjermes mot utbygging.

- Fylkesmannen presiserer at ved forslag om utbygging på dyrka og dyrkbar jord skal alternativer alltid vurderes. Konsekvenser av utbyggingsforslag må fremkomme tydelig. Utbyggingsforslaget inneholder ingen utredning av alternativer eller konsekvensvurdering.

#### **4.4 Kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljø**

*Fossumbyen vil være i konflikt med vedtak og forutsetninger for vern av kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer, åsprofiler og landskapsilhouetter og ivaretagelse av viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker. Fossumbyen vil være ødeleggende for Bogstad som nasjonalt kulturminne.*

- Fossum er en historisk og naturlig del av Sørkedalen og Nordmarksgodset, som opprinnelig hadde sete på Bogstad. Fossumbyen vil ødelegge dette unike kulturlandskapet.
- Fossumområdet er prioritert kulturlandskap i Bærum kommunes kulturminneplan og har regional og nasjonal verdi i Akershus fylkesplan for kulturminner og kulturmiljøer.
- I 2014 ble Bogstad med omgivelser på Oslosiden fredet som nasjonalt kulturminne. Historiker Truls Aslaksby uttaler at Fossumbyen vil bety en irreparabel svekkelse på grensen av ødeleggelse av Bogstad-helheten. Fredningen blir nærmest meningsløs hvis den ikke også ivaretar helheten av gårdsanlegg og landskapet rundt vannet. Denne helheten er, også ved sin sjeldenhet, av nasjonal kulturminneinteresse.
- Landskapsarkitekt Mette Eggen uttaler at en boligby gjennom sitt store omfang og fremmede skala for alltid vil forrykke den eksisterende balansen i landskapet. Den enestående utsikten fra gårdsanlegget over vannet vil være permanent ødelagt og vil aldri kunne repareres, ettersom det er umulig å kamuflere et så stort inngrep. Uttalelsene fra Truls Aslaksby og Mette Eggen følger vedlagt
- Arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune har registrert 10 kokegroper fra jernalderen på Smiejordet
- Det er det registrert 22 kulturminner i området. Disse vil miste sin historiske og naturlige tilknytning til omgivelsene

#### **4.5 Biologisk mangfold**

*Fossum er et område som representerer en overgangssone mellom landbruksareal, rik kantskog og vann som er spesielt gunstig for biologisk mangfold på alle nivåer. Det er påvist 25 rødlistede fuglearter i området. Mange av disse vil bli skadelidende ved en utbygging, men det er viktig å presisere at dette bare representerer en liten del av det totale biologiske mangfoldet.*

*Som klart fremhevet i Naturmangfoldloven er artsbevaring ikke bare et spørsmål om vern av enkeltarter, men også de biotoper som artene lever i. NOU 2004: 28 fremhever også slike kantsonearealer som spesielt verneverdige.*

*Omfanget av utbyggingen slik den er foreslått vil stå i strid med intensjonene i Naturmangfoldloven*

*Dag O. Hessen*

*Georg Reiss*

Notat fra Naturvernforbundet Oslo Vest datert 07.10 2015 følger vedlagt

#### 4.6 Vann og vassdrag

*Fossumbyen vil være i konflikt med de føringer som gjelder for vernede vassdrag og Lysakervassdraget/Bogstadvannet som prioritert kulturmiljø i Bærum kommunes kulturminneplan*

- Lysakervassdraget og Bogstadvannet er varig vernet i «Verneplan 1».
- Lysakervassdraget/Bogstadvannet er et av de 13 store prioriterte kulturmiljøene i Bærum kommunes kulturminneplan.
- Det er tre bekkesystemer innenfor planområdet. Bekkedraget med dammen i grenseområdet mot Strømstad og Lathus er viktig for vannhusholdning og biologisk mangfold. Dette vil bli ødelagt dersom den planlagte utbyggingen gjennomføres.
- Den omfattende utbyggingen nær Bogstadvannet vil kunne forårsake forurensning av Bogstadvannet og Lysakerelva.

#### 4.7 Friluftsliv

*Fossumbyen vil bli en barriere for friluftslivet i overgangssonen til Marka fra naturlige turutgangspunkter.*

- Kulturlandskapet er viktig for å kanalisere trafikk med turveier og stier langs jordene og skiløyper over jordene vinterstid. Kulturlandskapsområdene er svært utsatt for utbygging.
- Kulturlandskapet er et svært viktig landskapselement og skaper visuelle kontraster mot skogsområdene og mot byggesonen. Dette gir en viktig visuell opplevelseskvalitet.

## 5. ØKONOMI

Fordi Fossum mangler all teknisk og sosial infrastruktur, vil utbyggingskostnadene bli meget høye. Løvenskiolds forutsetning om at industriområdet skal skjermes mot utbygging så lenge som mulig, bidrar også til å presse kostnadene opp.

Boligene i Østre Bærum topper Budstikkas liste over pris pr. m2 for solgte boliger. Boligene på Fossum vil både på grunn av høye utbyggingskostnader og beliggenhet bli meget kostbare.

En utbygging på Fossum vil påføre Bærum kommune meget store investerings- og driftskostnader.

I en totalvurdering av Fossumutbyggingen må en også trekke inn de samfunnsmessige og samfunnsøkonomiske konsekvensene av å avvikle lønnsom virksomhet, rive bygninger og fjerne over hundre arbeidsplasser.

## 6. BEHANDLINGSPROSESSEN ER KRITIKKVERDIG

**Plan- og bygningsloven gjør det klart at den demokratiske medvirkning loven krever dreier seg om langt mer enn bare å følge de formelle reglene for planprosessen.**

Fossumutbyggingen har formelt fulgt plan- og bygningslovens prosesser, men den reelle

medvirkning har vært nær illusorisk. Svært mange av innspillene fra en opinion mot Fossumutbyggingen (nasjonale og regionale høringsinstanser, organisasjoner og enkeltpersoner) har vært forbigått nesten i taushet. Saksframstillingen har ikke drøftet innspillene, svart på dem og/eller gitt noe planfaglig grunnlag for hvorfor det er riktig å prioritere boligbygging på Fossum foran jordvern, kulturlandskap, kulturmiljøer, sikring av natur, naturmangfold og friluftsliv, og bygging i områder nær kollektivtransport.

Fylkesmannens innsigelse førte til reell medvirkning konkretisert i Miljøverndepartementets brev av 08.11.2011 hvor det legges særlig vekt på samordnet areal og transportplanlegging og krav til kollektivdekning. Departementet hadde samtidig en ganske skarp kritikk av arealforvaltningen og utviklingen av bilbruk i Bærum, en kommune i prosjektet "Framtidens byer".

Det politiske flertallet svarer på Departementets krav ved å skyve utfordringene fra kommuneplan til områdeplan. Det er også vanskelig å forstå at kommunestyrets vedtak ( om Røa-tunellen) er utelatt i rekkefølgebestemmelse i områdeplanen. Hvem har stått for denne viktige avgjørelsen som "fritar" Fossumutbyggingen for å ta hensyn til de svært vanskelige trafikkforholdene på Røa?

Oppsummert må en uvergelig tolke planprosess og beslutninger omkring Fossum dit hen at det politiske flertall, Bærum Høyre, har lagt til grunn for sin politikk at det er grunneier og utbyggers ønsker og planer som skal styre arealutvikling på Fossum, selv om det har betydelige konsekvenser for hele Bærum. Og at nevnte ønsker og planer skal prioriteres foran kunnskap, planfaglig fornuft og innsikt i konsekvenser av utbyggingen. Og videre at utbyggingen skal gjennomføres selv om den setter til side så vel kommunens egne mål og strategier som regionale og nasjonale mål for miljø og arealforvaltning.

### **Den reelle beslutningen om at det skulle bygges boliger på Fossum ble tatt for 10 år siden?**

Planprosessen rundt Fossumutbyggingen har vært kjennetegnet av at arenaen for reell og demokratisk drøfting og beslutning har vært uklar, og at prosjektet, i ly av dette, har blitt loset gjennom systemet, blitt utviklet, fått tyngde og gjort det stadig vanskeligere å sette foten ned.

Grunneier Løvenskiold-Vækerø la i 2004 fram et prosjekt om å omdisponere et område for industri på Fossum til boligområde. Prosjektet ble sendt på høring som en såkalt helhetsplan i 2005; en plantype utenfor rammene av plan- og bygningsloven, inkludert hjemmel for innsigelse. Med det var det heller ingen formelle hindringer for at kommunestyret kunne vedta at industritomten på Fossum skulle omdisponeres til boligområde.

I tilknytning til arbeidet med Kommuneplan 2010 - 2020 sendt Bærum kommune til høring en arealstrategi. Strategien, som ikke inneholdt noen signaler om Fossumutbyggingen, ble positivt mottatt av en overveiende del av høringsinstansene. Ved utlegging av KP 2010 – 2020 var imidlertid Fossumutbyggingen lagt inn med 750 boliger på tvers av den vedtatte arealstrategi. Planforslaget ble møtt med betydelig motstand fra bl.a. jordvern og natur- og friluftorganisasjoner. Regionale og statlige høringsinstanser ga ut fra sine ansvarsområder faglig sterkt begrunnet frarådning. Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvernabdeling fremmet innsigelse begrunnet med henholdsvis jordvern og krav om samordnet areal og transportplanlegging for å nå mål om kollektivdekning. Miljøverndepartementet godkjente Fossumutbyggingen under forutsetning av noen klart formulerte krav om utbyggingsvolum og kollektivdekning.

Ved revisjon av Bærum kommunes arealstrategi våren 2013 ble flere strategier konkretisert, skjerpet og forbedret sett ut fra kommunale, regionale og nasjonale mål for ressurs- og arealforvaltning. Uten analyse og faglig argumentasjon ble det imidlertid, helt på tvers av en for øvrig konsistent strategi, heftet på et punkt som erklærte Fossum som utbyggingsretning. Å avskjære Fossumutbyggingen fra videre analyse, drøfting og innspill i KP-prosessen var et tydelig grep i høringsutkastet. Og til tross for at utbyggingsvolumet var øket til 2000 boliger med vidtrekkende konsekvenser ble konsekvensutredningen ikke oppdatert. Det ble også lagt opp til at områdeplan Fossum – et samarbeidsprosjekt mellom kommune og utbyggere - skulle vedtas før sluttbehandling av KP 2015 -2030. Denne tidsplanen har ikke latt seg gjennomføre. Nå er det lagt opp til at områdeplan Fossum skal vedtas før det nye kommunestyret har hatt anledning til å drøfte ny planstrategi. En drøfting som skal være gjennomført i løpet av første år etter nyvalg (plan- og bygningsloven §10.1).

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus

Bærum Natur og Friluftsråd

Gjermund Andersen (Sign.)  
Styreleder

Rigmor Arnkværn (Sign.)  
styreleder

**Følgende organisasjoner sier nei til Fossumbyen:**

Naturvernforbundet i Bærum – egen uttalelse  
 Naturvernforbundet Oslo Vest  
 Asker og Bærum Historielag  
 Sørkedalen Historielag  
 Røa Vel – egen uttalelse  
 Sørkedalens Vel  
 Oslo og Akershus Bonde- og Småbrukerlag  
 Sørkedalen Bonde- og Småbrukerlag  
 Akershus Bondelag og Asker og Bærum Bondelag – egen uttalelse  
 Oslo og Aker Bondelag  
 Lysakervassdragets Venner – egen uttalelse  
 Eiksmarka Vel – egen uttalelse  
 Fossum naboutvalg – egen uttalelse  
 Fossum Boligsameie  
 Fossum Huseierforening  
 Syd-Fossum Huseiergruppe