



Bærum kommune
1304 SANDVIKA

post@baerum.kommune.no

Deres ref.:
20/126882

Deres dato:
25.06.2020

Vår ref.:
Erik Sennesvik

Vår dato:
10.09.2020

Høringsuttalelse. Busoppveien 22 – Plan ID 2019005 Utbygging av 8 nye omsorgsboliger i Busoppveien 22 - detaljregulering

Styret i Berger og Rykkinn Vel har behandlet saken om utbygging av nye omsorgsboliger i det som nå betegnes som Brekkeski 22.

Av saksdokumentet som følger høringsdokumentet, er det beskrevet en kronglete saksgang, som har skapt uenighet og konflikter, ikke bare i det berørte og nærliggende boligområder, men også politisk. Faginstanser og fagfolk innen arealdisponering har advart mot virkninger av tiltaket på bomiljø, folkehelse, friluftsliv og naturmangfold. Dette er godt faglig dokumentert i underliggende saksdokumenter.

Berger og Rykkinn Vel mener Bærum kommune burde lagt større vekt på de velbegrunnede argumentene som har kommet fram under behandlingen, og allerede på et tidlig tidspunkt lagt mer arbeid ned i å finne en alternativ løsning.

Vi viser til vårt hørings svar av 25.01.2018. Vi er skuffet over at man gjennom sin saksbehandling aktivt arbeidet for å endre rådmannens opprinnelige innstilling, som for øvrig var i samsvar med det syn Berge og Rykkinn Vel uttalte i 2018:

«Styret minner om at det i Bærum vest, og spesielt i Rykkinnområdet er mange kommunale boliger, omsorgsboliger og boliger som dekker kommunale behov. Vi mener derfor prinsipielt at Bærum kommune burde vurdere andre deler av Bærum for å dekke opp ytterligere behov.

Vurdering av de 3 alternativene

Alle tre alternativene vil berøre et viktig kulturlandskap i randsonen av Rykkinn. Med høy arealutnyttelse i boligområdet, er friområdene i randsonen av svært viktige for korte turer, friluftsliv i nærområdet og har høy verdi som naturopplevelse. Områdene vest og nord-vest er jordbruksområder, og kan den største delen av året ikke brukes til friluftsliv.

Alternativ 1 eneste akseptable løsning

Styret mener alternativ 1 er den eneste akseptable løsningen. En god arkitektonisk utnyttelse tilpasset eksisterende bebyggelse vil kunne gjennomføres uten store landskapsvirkninger. Konsekvensanalysen peker på at endret arealdisponering i svært liten grad vil påvirke rekreasjons- og friluftsliv i området. Turveier og løyper vil ikke bli berørt.»

Høringsuttalelsen er inndelt i 3 hovedpunkter:

1. Konklusjon når det gjelder høringssak/valg av utbyggingsområde innenfor avsatt planområde
2. Begrunnelse for vår konklusjon
3. Merknader til reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser

1. Konklusjon når det gjelder høringssak/valg av utbyggingsområde innenfor avsatt planområde

Berger og Rykkinn Vel mener at planforslaget som er til høring ikke er i samsvar med kommuneplanen. Vi mener dessuten at prosessen som ledet til kommuneplanvedtaket ikke er i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningsloven og de forutsetninger som følger av loven for involvering og medvirkning for berørte parter/interessenter.

Berger og Rykkinn går mot utbygging av det aktuelle området slik det er foreslått, og vi begrunner det med negative konsekvenser for folkehelse, oppvekstvilkår og naturmangfold.

Vi stiller også spørsmål ved om en samling av 3 nærliggende boligområder for ulike beboergrupper med særskilte behov, er en god løsning for dem som skal bo der, se neste punkt.

Vi er opptatt av at boligene plasseres på en slik måte at de både tjener sitt formål og tar hensyn til lokalbefolkningens behov for rekreasjon og naturopplevelser i en hektisk hverdag. Foreslått løsning «stjeler» nok en bit av det sammenhengende jordbruks- og kulturlandskapet Wøyen – Tandberg/Frogner-jordene, et område kommunen selv har kategorisert som særlig verdifullt kulturlandskap.

Vi minner om kommunaldirektørens opprinnelige innstilling i saken, som på en god måte beskriver konflikter og den naturlige løsningen.

«Rådmannen har etter en helhetlig vurdering også kommet fram til at alternativ 1 kan anbefales. Alternativ 1 er det minst konfliktfylte og kan raskest reguleres og bli klart for utbygging. Nye boliger vil kunne knyttes til etablert bebyggelses- og veistruktur og eksisterende og verneverdige gårdbygninger kan integreres i anlegget. Om ny bebyggelse tilpasses m.h.t. høyder og volum vil ikke opplevelsen av landskapet endres vesentlig. Adkomsten via Busoppveien vil kunne trenge utbedring.

Innstillingen var slik:

«Område 7, Rykkinn - Brekkeski: Ut fra en samlet avveining av de ulike hensyn og behov og på bakgrunn av høringsinnspillene, er rådmannens vurdering at alternativ 1, tunet på Nordby gård, er det minst konfliktfylte og det alternativet som raskest kan realiseres» - (Kommunestyret 04.04.2018 024/18).

Dette var i samsvar med uttalelse fra Berger og Rykkinn Vel.

Vi har i prosessen også pekt på:

- at det ble gjennomført befarings med FM uten at berørte parter etter PBL var informert eller invitert
- påstand om naturmangfold som det ikke ble gitt mulighet til å imøtegå/kommentere,
- fylkesmannen fikk ikke sett området slik det normalt ville sett ut, og tok således sin beslutning på feil grunnlag (ref. ny uttalelse fra Natur og idrett (NAID) 12/6-2020 – som sier det er en «**grov feilvurdering**»)
- at Fylkesmannen kun var invitert til å vurdere saken ut fra innsigelse om jordvern og ikke vurdere saken ut fra øvrige nasjonale føringer og retningslinjer.



Vi registrerer at det nå legges et press på en endelig avklaring med henvisning til behov for boliger til en særlig sårbar gruppe medmennesker.

Men det er viktig å huske på at beslutningen vil ha virkning for mange 10-år fremover og at det man beslutter i dag i liten grad kan endres når beslutningen er gjort og utbyggingen gjennomført.

Berger og Rykkinn vel går derfor mot utbygging av området slik som beskrevet i innstilling til vedtak for detaljregulering av Busoppveien 22.

2. Begrunnelse for vår konklusjon

- **Lokalt friluftsliv, kulturlandskap og folkehelse**

Området på nord-vestsiden av Rykkinn er høyt verdsatt i Naturbasen. Turområdet ligger i hellingen bort fra de tett bebygde områdene av Rykkinn. Friluftsliv er opplevelse av uberørt natur. Det er ikke turveien i seg selv som er viktigst for innbyggerne, men å kunne ferdes i fri og uberørt natur. Enhver bebyggelse i dette området vil forringe kvaliteten på denne opplevelsen.

Vi merker oss at faglige uttalelser fra kommunens egne avdelinger er arkivert i mappen «Andre dokumenter», noe som lett kan føre til at disse ikke får oppmerksomhet ved den politiske behandlingen.

I et internt notat uttalte Bærum kommune selv at:

«Landskapet sør for Nordby/vest for Brekkeski består av åpent kulturlandskap med hovedsakelig vegetasjon i tresjiktet som romdannende elementer, men i nord også noen mindre spredte bygg. Den tette bebyggelsen på Brekkeski/Rykkinn i øst ligger like ved, men den er knapt synlig grunnet en effektiv vegetasjonsskjerm. Opplevelsen av kulturlandskapet er verdifull i seg selv, men opplevelsen av den blir trolig forsterket gjennom kontrasten med den tette bebyggelsen. Slike opplevelseskvaliteter er i sin tur viktig for rekreasjon og utøvelse av fysisk aktivitet, og dermed for folkehelse.

Området ved Brekkeski er et friluftsområde som er kartlagt i Naturbase. Der er den verdsatt til «Svært viktig friluftsområde» med mange opplevelseskvaliteter. Blant disse kvalitetene er opplevelsen å bevege seg i vekselvis åpne landskapsrom og områder med blandingskog. Den foreslåtte nye bebyggelsen befinner seg rett innenfor en ca. 1,5 km lang lysløype som benyttes hele året av folk i nærmiljøet, og kanskje spesielt mye av beboerne på Brekkeski og Nordby.»

Vi viser også til uttalelse fra NAID/Kulturvern - detaljregulering - Busoppveien 22, 10.06.2020.

På tross av at Norconsult vurderer tiltaket som akseptabelt etter prinsippene i naturmangfoldloven, kommer de med noen faglige betraktninger rundt hvordan reguleringen inngår i en bit-for-bit nedbygging av kommunens natur- og kulturlandskap, og sier blant annet: «Planområdet ligger i et landskap med store

verdier for naturmangfold. Denne delen av Bærum preges av kulturlandskap ispedd bekker og mindre partier med edelløvsskog, og er tilgrensende Oslomarka. Dette skaper et stort arts- og naturmangfold, spesielt for varmekjære arter knyttet til edellauvtrær og kulturlandskap. Ved Isi, nordvest for planområdet, er det registrert over 670 sommerfuglarter, hvorav over 40 av disse var oppført på daværende norsk rødliste for arter (denne ble oppdatert i 2015, slik at dette tallet kan fravike noe i 2020) (Sommerfuglfaunaen på Isi, Per O. Seglen, 2003). I tillegg ligger Eine naturreservat mot nordøst, et svært viktig område med gammel granskog.

Brudd mot planbestemmelser Kommuneplanbestemmelsenes § 11.2 er relevant, da saken bryter mot denne: «Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.» Tiltaket bryter også med punkt 10 i gjeldende arealstrategi: «10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.»

Det vises til uttalelse fra Akershus fylkeskommune, Kulturvern avdelingen 07.05.2019: Planområdet ligger innenfor det prioriterte kulturlandskapet Frogner/Tandberg, jf. kommunens «Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer». Området er i «Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer» avmerket som et kulturlandskap av regional/nasjonal verdi. Kulturlandskapet omfattes i tillegg av hensynsone landskap i forbindelse med Kommuneplanens arealdel, hvor det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier (jf. bestemmelsen § 35). Innenfor planområdet ligger en bygning som kan ha vært tilknyttet husmannsplassen Nordby/Pamperud. Bolighuset skal imidlertid være fra 1930-tallet. Låve og uthus er trolig fra samme periode. Bygningsmiljøet vurderes til å ha lokal kulturminneverdi. Fylkesrådmannen anbefaler at eksisterende gårdsbygninger søkes integrert i det nye anlegget, og at ny bebyggelse tilpasses eksisterende eldre kulturmiljø med hensyn til høyder, volum og plassering. Av hensyn til fjernvirkningen og kulturlandskapet – bør ny bebyggelse ha dempet farge- og materialbruk. Terreng og vegetasjon av betydning for kulturmiljø og kulturlandskapet bør søkes ivaretatt. Kulturvern har ikke motsatt seg de to første alternativene til tomteplasseringene, da man mente disse kunne tilpasses kulturlandskapet. Disse tomtealternativene ville også kunne oppfylle kravene i fylkeskommunens høringsuttalelse. Imidlertid er det det 3. alternativet man har valgt å gå videre med. Dette siste vil være et ledd i en bit-for-bit-nedbygging av et av Bærums gjenværende kulturlandskaper og er ikke bærekraftig.

Kulturvern vil sterkt fraråde tiltaket. Kulturvern anbefaler at man finner annen lokalisering for prosjektet, enten ved en av de to alternativene som allerede foreligger, eller ved gjenbruk av andre tomter, som allerede er utbygde arealer.

- **Oppvekstvilkår og trygghet i eget bomiljø.**

Utbyggingen innebærer en utvidet bruk av området til kommunale boliger til særlig utsatte innbyggere. Rykkinn er et av de få områdene i Bærum som på en god måte har klart å inkludere innbyggere med høyst ulike levekår, ulike boevne og med flerkulturell bakgrunn. Begrunnelsen for tiltaket bærer preg av at Rykkinn nok klarer denne «runden» også. Vi vil imidlertid ikke underslå at mange i området stiller seg kritisk til en økning av kommunale boliger for ulike formål, og mener at andre deler av Bærum bør ta en større andel.

God folkehelse er ikke bare å gi gode muligheter for sårbare grupper. Det er også å hindre at ikke flere kommer i denne gruppen. Det er viktig at boligmiljøer føles trygge og at boligområdene utgjør en balansert sammensetning av boliger og beboere.

- **Oppbygging av store miljøer for utviklingshemmede.**

Det er lagt fram en del materiale når det gjelder størrelse på enheter av den typen som nå skal utvides i Brekkeski/Nordbyområdet. Disse er ikke entydige, men rapport publisert av Folkehelseinstituttet i 2020 sier:

«Det kan se ut til at spredte boenheter er å foretrekke fremfor samlede boenheter for personer med psykisk utviklingshemming. Det viser en systematisk oversikt fra 2009:

Det kan se ut til at samlede boenheter fører til generelt dårligere fysisk og psykisk helse enn spredte boenheter. Det gjelder spesielt for utfallene livskvalitet, sosial inkludering, materiell levestandard, selvbestemmelse, personlig utvikling og rettigheter. Det ser ikke ut til å være noen forskjell mellom samlede og spredte boenheter når det gjelder sikkerhet. Samlede boenheter er som regel rimeligere, men det er ingen holdepunkter for at samlede boenheter kan levere samme livskvalitet som spredte boenheter til en lavere pris. Studiene har ikke rapportert fagbakgrunn hos personalet eller varighet av arbeidsforholdet.»

Vi viser også til Husbankens «Veileder»

<https://veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg/2-kvaliteter-ved-losningen/overordnede-prinsipper-ved-planlegging>:

- Ulike brukergrupper skal ikke samlokaliseres på en uheldig måte. Det er en målsetting å unngå at tilbudene oppleves som en "omsorgsghetto" eller virker stigmatiserende.

I saksdokumentene begrunnes samlokalisering med eksisterende bolig i området inkludert Norby, hovedsakelig med personalmessige, driftsmessige, økonomiske og administrative fordeler.

Vi antar at rapporten fra Folkehelseinstituttet er kjent for Bærum kommune. Basert på denne og sakens historikk, mener Berger og Rykkinn vel at det at utredning av utbyggingen også burde omfatte en vurdering av omfang og størrelse på institusjonene i forhold til beboernes utviklingsmuligheter og trivsel.

Er denne samlingen av beboere med særskilte behov et godt valg for dem som skal bo der?

- **Naturmangfold**

Området er svært rikt biologisk med bl.a. nordgrense for mange sommerfuglarter i Norge og flere rødlistede arter. Dette er påvist og godt dokumentert i undersøkelser av prof. Per O. Seglen, 2003. Rapporten dokumenterer den økologiske sammenheng mellom insektene og vegetasjon.

Vi kan ikke se at Naturmangfoldloven §§8-12 er anvendt. Loven krever at det for alle tiltak som berører natur, så skal tiltaket vurderes i henhold til angitte overordnede krav. Med tanke på en bærekraftig utvikling er det bekymringsfullt at Bærum kommune ikke tar inn over seg at det dette krever særskilt vurdering.

Saken står i kontrast til Bærum kommunes vedtak om «Naturmangfold kartlegging – økning av kunnskapsgrunnet for naturmangfold i Bærum kommune», arkivsak 20/10452, der det foreslås å kartlegge naturmangfold i Bærum kommune.

Vi ser at det store kulturlandskapet fra Wøyen til Enli ikke er tatt med i oversikten over områder som bør kartlegges.

Det er heller ikke lagt inn i Riksantikvarens pågående høring av «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus». Forslaget bygger på innspill fra kommunene.

Begge deler er påfallende sett i lys av Brekkeskiutbyggingen.

- **Inngrep i boligområdet – Ekspropriering**

Så vidt vi kan se, vil tiltakene innebære inngrep i form av ekspropriasjon av eiendom i et område med små tomter. Dette innebærer store utfordringer i forhold til å bevare et velfungerende boomiljø i Mallingsrudområdet.

Lokaliseringen innebærer også økt trafikk gjennom et eneboligområde der kapasitetsøkning kan innebære ekspropriasjon av eiendommer.

En utbygging av omsorgsboligene vil også utløse kommunens egne veikrav. I varsel om utvidelse av plangrense datert 15. januar 2020 er veibredden satt til 8 meter. I dokumentet hevdes det at veigrensen «i hovedsak» følger eiendoms grensene, og det er dermed ikke klart om veiutvidelsen medfører eiendomsinngrep i form av ekspropriasjon av eiendom.

En slik eventuell utvidelse av veien krever at de private inngår en privat avtale om avståelse av grunn, eventuelt må kommunen fremme søknad om ekspropriasjon. En slik ekspropriasjonsprosess kan foregå over lang tid, vil dermed medføre forsinkelser i byggeprosessen, og det vil samtidig påføre kommunen ekstra kostnader.

Berger og Rykkinn vel mener at kommunen her **ikke** kan dispensere fra egne krav til bredde på veien for en slik trafikkmengde som utbyggingen vil gi. Videre mener vi også at det ikke kan gis midlertidige dispensasjoner i byggeprosessen, begrunnet i hensynet til de myke trafikantene som i dag benytter Busoppveien som skolevei, adkomst til boliger og som turvei.

En ekspropriasjon av arealer i dette området er, etter vårt skjønn, et brudd på eksisterende regulerings- og utbyggingsplan som legger nåværende veisystem til grunn.

Beboerne har velbegrunnet frykt for at trafiksikkerheten blir forverret ved at Busoppveien og øvre del av Rykkinnveien fram til Busoppveien benyttes som tilførselsvei.

Kommunaldirektøren har pekt på at kommunens utbyggingsønske er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det er viktig at dette blir vurdert og kommentert når saken legges fram til behandling.

- **Jordvern, kulturlandskap**

Vi konstaterer at det ble ført forhandlinger med Fylkesmannen i forhold til innsigelse om jordvern, og at innsigelsen ble trukket på betingelse av at det legges fram en tilfredsstillende plan for flytting av matjord. Vi mener denne planen ikke er tilfredsstillende.

Vurderinger vi har tilgang til, sier oss at flytting av matjord for slik å opprettholde samlet dyrkede arealer, er svært krevende. En løsning som er antydnet i saksdokumenter, kan også komme i konflikt med det som i dag er viktige friluftsområder for Rykkinn.

Det stiller store krav til jordhåndtering, og slik flytting har vist seg ikke å være vellykket. Erfaringer viser at det tar flere årtier før det igjen er akseptabel produksjon. En stor del av Bærums matjord, som er av den beste i Norge, er nedbygget og det er uakseptabelt å fortsette denne utviklingen. Utviklingen må snus ved innføring av null toleranse for nedbygging av dyrket og dyrkbar mark.

Vi viser til kommunens egne vurdering, uttalelse fra NAID - detaljregulering - Busoppveien 22 – 12.06.2020):

Ved Fylkesmannens befaring i 22. november 2018 ble arealet karakterisert som «ekstensivt dyrket areal som ikke er av beste kvalitet». Dette er en grov feilvurdering som skyldtes at det fulldyrkede engarealet var preget etter en slett utførelse av nyanlagt avløpsanlegg fra bygningsmasse i Busoppveien (sak 15/124139). Etter nedlegging av rørledninger og kummer tvers over jordet, var både drenering og jordstruktur forstyrret og ikke tilbakelagt i tråd med Nibios retningslinjer for

jordflytting. Landbrukskontorets merknader i sak 19/21121 til Nibios rapportnr. 5/123/2019 Matjordplan Brekkeski II: - Jordforbedringen på tilflyttingsarealene vil ikke kompensere for verdien av tapt dyrkingsareal, men i beste fall kun redusere skaden noe - Det skal framføres ny vannledning (Skui vannforsyning), tilsynelatende gjennom både tilflyttingsareal og utbyggingsareal som også omfatter midlertidig jordflytting og ytterligere risiko for skade på jordsmonnet. Landbrukskontoret registrerer at Norconsult i sin rapport om naturmangfold vurderer jordbruksareal som verdiløst. Dette framstår tendensiøs og som et vrengebilde fra et konsulentmiljø som må forventes å basere seg på viten.

Den dyrka jorda ved Busoppveien er utvilsomt habitat for et betydelig antall arter.

3. Merknader til reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser

Berger og Rykkinn Vel ber om at foreliggende reguleringsplan avvises, men har følgende merknader til dokument om høring Busoppveien 22 slik det foreligger.

Vi knytter disse merknadene til dokument 4968200, Reguleringsbestemmelser:

§ 1.1. Det er positivt at planforslaget har lagt vekt på å minimalisere virkningene når det gjelder kulturlandskap, kulturmiljø og tilrettelegging for friluftsliv. Som det går fram av vår uttalelse gjør imidlertid lokaliseringen av tiltaket i seg selv dette vanskelig.

§ 2.1. Vi mener at forslaget bygger på sviktende grunnlag når det gjelder flytting av matjord

§ 2.4. Det må stilles krav om at adkomst til friområde og eksisterende turveier er tilgjengelig i anleggsperioden.

§ 2.5 Utomhusplanen må innarbeide turvei langs dagens trase. Inntegnet turvei går i en slynge nord-vestover. Dagens trase følger bekkefarete på østsiden av Nordby langs grensene til boligområdet Mallingsrud. Dette må innarbeides.

§ 2.6 Flytting av matjord må gjennomføres i samsvar med nasjonale retningslinjer. Disse har som formål å sikre jordbruksarealet for varig framtidig matproduksjon, og i størst mulig grad unngå at matjord omdisponeres og tas i bruk til andre formål.

§ 3.1 Ventilasjonsanlegg må bygges og styres slik at nivå for lavfrekvent støy reduseres til det minimale og at anlegget styres etter døgnbehov. EUs støydirektiv stiller spesielle krav til innbyggernes restitusjonsperioder, det vil si natt og i helger.

§ 7.9 Jfr. § 3.1. 7.9 omhandler kun høyfrekvent lyd. Se § 3.1

§ 7.10 Vi er tvilende til at antall parkeringsplasser vil dekke behovet tatt i betraktning avstand til kollektivholdeplass og turnusordninger. Dette kan føre til parkering i allerede trange boligveier.

§ 8.1 Det er vanskelig å se av tilgjengelig kartskisse hva dette innebærer

§12.1 Det kreves at etablering av tursti skjer i samsvar med dagens løsning. Vi er for øvrig innforstått med at trasse for lysløype må justeres i forhold til dagens løsning.

§ 20.2 Jfr. merknader § 2.5

Med hilsen fra
Berger og Rykkinn Vel

Erik Sennesvik
Leder

Kopi til
Bærum Velforbund
Skui Vel
Bærums Verk Vel
Bærum natur og friluftsråd
Naturvernforbundet Bærum
Berørte naboer
Fylkesmannen i Viken