



Enerhaugen Arkitektkontor AS,
post@enerhaugen.com

att: Rune Slaastad (tlf. 45 95 34 55)
R.Slaastad@enerhaugen.com

Bærum Kommune
Regulering
post@baerum.kommune.no

Bekkestua: 25.06.2017

VARSEL OM OPPSTART AV: Detaljregulering Berghoff - Frogner gård – utbygging.

Det vises til mottatt utlysning av oppstart av detaljreguleringsplan med uttalefrist 25. juni 2017

Den varslete utbygging er ikke er samsvar med:

- Bærum kommunes arealstrategi vedtatt i gjeldene kommuneplan
- Rådmannens tilrådning i høringen av kommuneplan 2015 -2030. Rådmannen frarådet klart utbygging av Berghoff – Frogner. Rådmannens konklusjon er faglig sterkt underbygget av konsekvensutredningen til kommuneplanen (Asplan Viak) som peker på en rekke negative konsekvenser av den foreslåtte utbyggingen.
- Regional plan for areal og transport
- Kommunedelplan for Sandviksvassdraget
- Nasjonale føringer og mål for jordvern
- Snarveier til trivsel – 150 grønne lunger i Bærum (Naturvernforbundet i Bærum)
- I tillegg er adkomst og trafikkløsninger meget konfliktfylte, og krav til skole- og barnehagekapasitet er ikke oppfylt. (Se detaljert omtale i høringsuttalelse fra Skui Vel)

Utdyping av det manglende samsvar mellom foreslått utbygging og overordnede mål og retningslinjer:

Forhold til gjeldende kommuneplan: -samfunnsdel og -arealdel.

Gjeldende kommuneplan arealdel for perioden 2017-35

Sitat - understreking er vår utheving:

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Kommuneplanen dimensjoneres for en årlig boligbygging på ca. 600 boliger over perioden. Økt måltall for antall boliger i Sandvika fastsettes når fremtidig områderegulering er vedtatt.
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter.

Sitat slutt

Til tross for at forslaget om utbygging av Berghoff – Frogner var klart i strid med kommuneplanens arealdel 2015 – 2030, ble forslaget videreført i kommuneplan 2017-2035 uten saksopplegg med nye planfaglige eller samfunnsmessige argumenter.

Forholdet til Regional areal og transportplan

Regional plan desember 2015 med tilslutning fra bl.a. Bærum kommune gir følgende hovedretningslinjer og bestemmelser for utbygging.

Sitat - understreking er vår utheving:

- Konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassvekst til prioriterte vekstområder
- Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder
- Klar begrenning av vekst i områder utenfor de prioriterte vekstområdene
- Vern av grønnstruktur og jordbruksområder bør prioriteres utenfor vekstområdene

Sitat slutt

Forhold til gjeldende føringer og mål for jordvern

Sitat jordloven - understreking er vår utheving:

§ 9: Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Sitat slutt.

Forhold til gjeldende kommunedelplan for Sandviksvassdraget

Hovedformålet med planen er å ivareta Sandviksvassdraget fra Bjørum til Bjørnegårdsvingen som en viktig grønnstruktur i tettbebyggelsen og sikre vassdraget i fremtidig arealforvaltning.

Bygging av vei i og på toppen (brinken) av skråningen ned mot elva betyr inngrep i elvenaturen med terrenginngrep og hogst, økt rasfare og videre at de høye trærne blir felt for å gi sol til boligene. I tillegg vil økte harde flater vil gi problemer med overflatevann. Dette er stikk i strid med det som det legges opp til etter Vanndirektivet.

Konsekvensutredningen fra Asplan Viak

Utgave: 2 Dato: 2014-10-13 Dokument 2754766) sammenfatter prosjektet til å ha mange ulemper og svakheter. Det er i strid med overordnede planer, videre at en slik enkelturbygging er negativ for målet med kommunedelplan Sandviksvassdraget bl.a for helhetlig utbygging i kommunedelplanområdet og behovet for flomdempingstiltak i et flomutsatt område (NIVA-rapport 5544 – 2008)

Snarveier til trivsel – 150 grønne lunger i Bærum (Naturvernforbundet i Bærum)

Området er registrert biologisk biotop med regional verdi (B) (ref. Biofokus 2008-6 Sandviksvassdraget), med i Naturvernforbundet oversikt "Snarveier til trivsel, 150 grønne lunger i Bærum". Det er derfor ikke aktuelt å omdisponere noe areal i skråningen ned mot elven til vei, uansett formål eller størrelse. Se for øvrig fyldig omtale av problemer med adkomstvei i høringsuttalelsen fra Skui Vel.

Konklusjon:

Det foreslåtte utbyggingsområdet Berghoff-Frogner» ligger utenfor de prioriterte utbyggingsområder (kommuneplan med arealstrategi, Regional plan for areal og transport). Store deler er dyrket/dyrkbar mark som skal vernes utenfor prioriterte utbyggingsområder. (Konf.: Regional plan og nasjonale mål og retningslinjer for jordvern.)

Utbyggingsområdet ligger ikke ved kollektivknutepunkt eller bane (bussholdeplass er ikke et kollektivknutepunkt), og dårlig kollektivdekning gjør utbyggingen bilbasert.

Det er overveiende sannsynlig at utbyggingen vil gi negativ effekt på Isielva og elvenaturen, den vil forpurre gjennomføringen av kommunedelplan Sandviksvassdraget og den er i konflikt med en av de prioriterte grønne lungene i Bærum – registret i «Snarveier til trivsel».

Bærum Natur- og Friluftsråd vil på det sterkeste gå inn for at utbyggingen av Berghoff – Frogner blir avvist og området blir tilbakeført til LNF-område.

Merknad til konklusjonen

Hvorfor er det politiske flertall i Bærum så opptatt av å få gjennom utbyggingen av Berghoff – Frogner?

Som dokumentert ovenfor er det ikke på noen måte samsvar mellom kommuneplanen; verken samfunnsdel, arealstrategi eller arealdel, og den foreslåtte utbygging. Den er også et svært tydelig brudd med Bærums ambisjoner om klimaklok kommune og satsingen på å minke CO₂ utslipp særlig fra biltrafikk (konf. dokumentet «Mobilitetsplan for Bærum»).

Det framstår som meget tydelig at det ikke er en planfaglig eller samfunnsmessig interesse og/eller ønske om å skaffe boliger til en overkommelig pris som motiverer det politiske flertall til å stemme gjennom Berghoff – Frogner utbyggingen. Det som står igjen er, i sin konsekvens, først og fremst, å etterkomme en utbyggingsinteresse, på bekostning av ansvar for å ivareta samfunnet og fellesskapets interesser.

Men hilsen

Bærum Natur- og Friluftsråd
Rigmor Arnkværn, leder

Kopi:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Fylkesmann i Oslo og Akershus | - Skui Vel |
| - Statens vegvesen | - Naturvernforbundet i Bærum |
| - Akershus fylkeskommune | - Forum for Natur og Friluftsliv i Akershus (FNF-A) |
| - Bærum Velforbund | |