

Signe Marie Nygård
Gartnerveien 24
1356 Bekkestua

Bekkestua, 27.4.22

Til
Statsforvalteren i Oslo og Viken
via
Bærum kommune

Deres ref. 15/142742-22/68727/CGH
DokumentID 22/28896

KLAGE PÅ PLANVEDTAK – VEDTATT REGULERINGSPLAN FOR BALLERUD – JOHS. FAALES VEI 80-100 – KLEIVVEIEN 22

Kommunestyret i Bærum kommune vedtok å godkjenne denne planen i møte den 30.3.22. Vedtaket ble kunngjort i Budstikka torsdag 7.4.22, med en klagefrist på 3 uker.

Min klage gjelder Kleivveien 22, Kleven gård/gartneri og tilhørende jord, dvs. felt B1 og B2.

BEVARING AV KLEVEN GÅRD – både bygninger og dyrkbar jord

I lang tid har det vært foreslått/planlagt at bygningene tilhørende Kleven gård skulle rives for ny bebyggelse på hele felt B1 og felt B2. I siste liten gikk flertallet i planutvalget inn for å bevare bygningene, noe som er svært gledelig.

Det at planutvalget og kommunestyret i Bærum vedtar å bygge ut dyrkbar jord av svært god kvalitet er for meg uforståelig, spesielt i den situasjonen Europa og Norge står i pr. i dag. I dag har man et stort fokus på bærekraft, blant annet på bærekraftig matproduksjon. I tillegg har kommunene et særlig ansvar for å unngå tap av dyrkbar jord, slik som jorden tilhørende Kleven gård. Men dette følger ikke Bærum kommune opp.

Jeg har både skriftlig og i møte med planutvalget for flere år siden, oppfordret kommunen til å kjøpe tilbake eiendommen Kleivveien 22 og foreslått at jorden blir brukt til matproduksjon. Jeg ser for meg at kommunen kunne solgt den videre til noen som ønsket å drive jorden eller leid den ut. Dette er et område der det er blitt dyrket mat i århundrer. Kommunen mener at arealet har liten verdi for jordbruksproduksjon – dette er jeg helt uenig i. Dette blir en småskaladyrking, men mange kunne vært interessert i dette. Jeg og andre har også foreslått andelslandbruk, som er svært populært. På det nærmeste andelslandbruket i Bærum (Øverland), er det venteliste for å få plass. Bærum kommune har ikke foretatt noen undersøkelser for å finne ut om noen kunne være interessert i å drive jorden tilhørende gården, dette er i hvert fall ikke omtalt i sakspapirene. Kommunen har imidlertid fått foretatt en undersøkelse av jordsmonnet (gårdskart fra NIBIO) som konkluderte med at jorden syd for gården (det største området, B2) er av svært god kvalitet. Den samme gode jordkvaliteten finnes på feltet rett syd for felt B2, et LNF-område som er benevnt ff2. Her skal det bli friområder, og også muligens andelslandbruk. Jeg synes det er svært spesielt at man planlegger andelslandbruk på et annet felt, mens man bygger ut den dyrkbare jord rundt selve gården. Det er her, i tilknytning til bygningene, at man må drive jorden!

Kleven gård har også en svært stor kulturhistorisk verdi, og den blir selvsagt større hvis man evner å bevare både bygningene og jorden. Det er dessuten bare drøyt 15 år siden jorden syd for gården (felt B2) ble dyrket av gårdens siste driver Ole Kleven (han døde i 2012). Når det gjelder felt FF2, tilhørende området Ballerud der det er foreslått andelslandbruk, er det 30-40 år siden jorden ble dyrket. Jeg foreslår at dette LNF-området flyttes til B2 (Kleven gård), og så får man heller vurdere om man skal bygge noe på nåværende LNF-område. Dette er heller ikke noe som er vurdert/kommentert av kommunen. Det at ikke kommunen vedtar å bevare jorden rundt gården er en skandale. Denne kulturhistoriske enheten midt i Bærum fortjener bedre. Det er få husmannsplasser igjen i Bærum, og få eller ingen igjen med tilhørende jord bevart, ifølge Fortidsminneforeningen.

Selv om bygningene på Kleven gård nå er vedtatt beholdt, vil tunpreget på gården forsvinne når det bygges massive hus tett inntil de historiske gårdsbygningene. Medvirkningsgruppen har derfor tidligere foreslått å redusere størrelsen på husene som ligger tett inntil disse bygningene. Da kan man også forskyve rekkehuset med fem boenheter inntil Gartnerveien noe nordover og få et luftigere preg på den nedre delen av felt B2, der det er veldig tett. Parkeringskjelleren kan legges inn under et av de andre husene.

Men – en bevaring av jorden tilhørende Kleven gård, i hvert fall felt B2, vil være det eneste riktige.

Jeg mener at bruken av jorden tilhørende Kleven gård i seg selv, og også opp mot planlagt bruk av jorden på felt FF2 nedenfor, ikke er blitt tilstrekkelig utredet før kommunen nå har truffet et vedtak, og jeg klager derfor på dette. Jeg mener vedtaket må kjennes ugyldig. Statsforvalteren bes vurdere lovligheten av kommunens vedtak.

TRAFIKKSITUASJONEN I GARTNERVEIEN

Trafikksituasjonen i Gartnerveien vil bli vanskelig og sterkt økende, dette spesielt fordi kommunen velger å legge innkjøringen til alle boenhetene fra nedre del av Gartnerveien. Det har i flere omganger tidligere vært foreslått å la en del av boenhetene få innkjøring fra Kleivveien/Kleivjordet, men i den vedtatte planen har alle boenhetene fått innkjøring fra Gartnerveien.

Jeg har i flere år vært vararepresentant for Gartnerveien/Skogveien i kommunens medvirkningsgruppe, og vi har påpekt dette i våre innspill, da vi mener det er uheldig av hensyn til naboer å legge innkjøringen til hele felt B1 og B2 fra Gartnerveien. Kommunen har ikke kommentert dette, og det er kritikkverdig. Det er dessuten ikke foretatt noen utredning om hvorvidt Kleivveien/Kleivjordet bør/kan ta sin del av trafikkøkningen og ha en innkjøring til felt B1. Kleivveien er smal i øverste del, men dette er bare fra krysset Kleivveien/Kleivjordet opp til Gamle Ringeriksvei. Resten av Kleivveien er like bred som Gartnerveien. En innkjøring fra Kleivveien/Kleivjordet vil maksimalt dreie seg om innkjøring til 1/3 av boenhetene. Det foreslås en parkeringskjeller også der. Hvis utbyggeren går for en overflateparkering på felt B1, foreslås en reduksjon av antall boliger på feltet.

For meg virker det sannsynlig at en innkjøring til B1 fra Kleivveien/Kleivjordet er skrinlagt av utbyggerne, da dette vil ta areal fra felt B1 og derved føre til noe færre boenheter der og derved mindre inntekt for utbyggerne. Dette er ikke kommentert av kommunen i det hele tatt i planene, og det er sterkt kritikkverdig at ikke kommunen også ser dette, kommenterer og fatter beslutninger til det beste for eksisterende beboere i en slik sak, i stedet for å la utbyggeren få bygge flest mulig boenheter. Her har ikke kommunen tatt nok hensyn til eksisterende beboere.

Det er for øvrig ikke utredet om Gartnerveien har kapasitet til å tåle den store trafikkøkningen. Det er heller ikke utredet om Gartnerveien har kapasitet til å tåle den enorme trafikkøkningen, også av

tunge kjøretøy, under byggeperioden. Kommunens Planutvalg har ikke fått noe svar på dette fra utbyggeren, og har ikke selv utredet dette. Det er selvfølgelig for sent å utrede dette når byggingen er i gang. Det virker som om verken kommunen eller utbygger har interesse av å kartlegge økningen i trafikken. Ingen deler av Gartnerveien er dimensjonert for omfattende tungtransport over en lengre periode, og det virker som om trafikk tellingen kun er gjort i den nederste delen av Gartnerveien, der det er lite trafikk i dag. Trafikk tellingen ble dessuten gjort mens pandemien gjorde at mange i området hadde hjemmekontor og benyttet bil i mye mindre grad enn til vanlig.

Trafikksituasjonen i Gartnerveien er ikke utredet verken med tanke på byggeperioden eller på sikt. Den skaper dessuten en svært stor belastning på nærmeste naboer til felt B2 samt for alle skolebarna som benytter Gartnerveien som skolevei til Stabekk skole. At trafikksituasjonen ved en barneskole ikke er vurdert før det blir fattet et vedtak er sterkt kritikkverdig.

Jeg klager på kommunens vedtak om utbygging/regulering, da trafikksituasjonen ikke på noen måte er utredet. Den vil bli en stor belastning for de nærmeste naboer, skolebarn og andre. Jeg mener vedtaket må kjennes ugyldig. Statsforvalteren bes vurdere lovligheten av kommunens vedtak.

HENSYN TIL NÆRMESTE NABOER

Bærum kommune hevder at den vedtatte planen tar hensyn til eksisterende nabobebyggelse, enten ved tilstrekkelig avstand eller ved at den nye bebyggelsen trappes ned i høyde. Jeg kan ikke se at dette er gjort i tilstrekkelig grad i Gartnerveien og Kleivjordet. Spesielt opp mot min egen bolig i Gartnerveien 24, kommer både veien og de nærmeste husene tett på. I flere tidligere forslag til planer var det beskrevet et grøntområde både langs Kleivjordet og langs Gartnerveien. Dette ble plutselig fjernet og flyttet til det nordøstre hjørnet av felt B1. Utbygger Ferd svarte i et møte at det var best å samle grøntområdet der(!) og kommunen har ikke hatt noen innvendinger eller kommentert dette. Dette har medført at boligene kommer tettere på eksisterende bebyggelse i Gartnerveien og Kleivjordet. Dette er altså ikke gunstig verken for eksisterende beboere eller nye beboere, og synes ene og alene å være styrt av utbyggers ønske om å få plassert flest mulig boenheter på området.

Jeg som bor i nr. 24 er en av de beboerne som får den nye bebyggelsen tettest på. Når den nye bebyggelsen i tillegg er på tre etasjer og har fem sammenhengende hus i rekke, tilsier det selvfølgelig mindre lys og sannsynligvis bortfall av sol i mange timer. I andre kommuner er man opptatt av å ikke bygge mer enn to eller tre hus sammen i rekke. Her bygger man fem. I tillegg er det tatt hensyn til at de nye husene skal ha maksimum to etasjer mot eksisterende bebyggelse i Johs. Faales vei, mens det i Gartnerveien bygges rekkehus på tre etasjer med saltak mot eksisterende bebyggelse.

Når det gjelder innkjøringen til felt B1 og B2, foreslo medvirkningsgruppen for Gartnerveien/Skogveien, under siste høringsfrist, at den skulle ligge nærmere de gamle gårdsbygningene, ved de fem parkeringsplassene som er foreslått der, for å minske økt trafikk og støy for Gartnerveien 24, som får en innkjøring til ca. 40 boenheter ca. 10 meter fra stuevinduet. Det er helt urimelig at én eksisterende boenhet skal belastes i så stor grad med økt trafikk og støy like utenfor stuevinduet, når det er mulig med enkle grep å flytte innkjøringen til parkeringskjelleren et stykke unna.

Hvis innkjøringen flyttes og i tillegg deles med Kleivveien/Kleivjordet, vil dette i større grad ta hensyn til eksisterende beboere nær felt B2. Det synes ikke som om Bærum kommune i det hele tatt har vurdert dette og tatt hensyn til beboerne i eksisterende hus.

Jeg klager på kommunens vedtak om utbygging/regulering. Det er ikke tatt hensyn til eksisterende beboere langs Gartnerveien og Kleivjordet når det gjelder avstand til eksisterende hus, høyde på

eksisterende hus, antall rekkehus i rekken og at det er vedtatt innkjøring til hele felt B1 og B2 rett foran et eksisterende hus. Jeg mener vedtaket må kjennes ugyldig. Statsforvalteren bes vurdere lovligheten av kommunens vedtak.

Mvh

Signe Marie Nygård