

Hans Kristian Frogner
Frogner-Tandbergveien 18
1340 SKUI

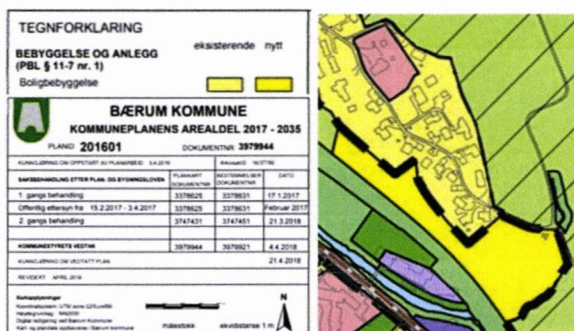
Frogner gård, den 27.09.2022
Email: hkfrogner@frognergaard.no
Mobil: 92262739

06 OKT. 2022

Bærum kommune
post@baerum.kommune.no

Kommuneplanens arealdel 2022-42 – offentlig høring

Bærum kommune har i vedlegg til «*Arealer som foreslås omgjort fra byggeformål til Grønnstruktur eller LNFR*» anbefalt at reguleringsarbeidet for Berghoff, del av Frogner gård, avsluttes og areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse tilbakeføres til LNFR-område.



Kommunestyrets tidligere vedtak av 17.06.2015 om regulering til boligområde **oppretholdes**, fordi da kommunestyrets beslutning den 03.03.21 er fattet på et uriktig grunnlag.

Begrunnelse for hvorfor beslutningen er feil

1. NIBIOs repetitive vurdering siden 1980-årene
2. Akershus fylkeskommunale vurdering og registrering 2016
3. Grunneiers yrkesmessige erfaring og gjentatte omkostninger
4. Arkitekt/jordskifte kandidat Rune Slaastad: En sammenfattende konklusjon
5. Forslag om en helhetlig undersøkelse og vurdering av NGU
6. Kommunaldirektørens beskrivelse av området ved behandlingen av kommunestyret i 2021

Med vennlig hilsen

Hans Kristian Frogner
Grunneier og bonde

Rune Slaastad
Arkitekt/jordskifte kandidat

VEDLEGG: Begrunnelse for hvorfor kommunestyrets beslutning er feil

VEDLEGG: Begrunnelse for hvorfor kommunestyrets beslutning ble gjort på et feil grunnlag

Kommunestyrets vedtak 03.03.2021 innebærer at den tidligere avsetningen til byggeområdet i pbl § 11-7, arealformål nr 1 tas ut av planen og at området ved den kommende rullerende kommuneplan vurderes omgjort til arealformål nr 6 LNF. Dette er en meget inngripende endring av kommune-planens arealdel samtidig som kommunestyrets beslutning 03.03.2021 **basert seg ensidig på NIBIOs feilaktige grunnlag.**

1. NIBIOs repetative vurdering siden 1980-årene

Konflikten mellom en idealistisk forståelse av naturvern og et realistisk jordbruk oppstår når NIBIO's politisk begrunnede registrering «dokumenterer svært god jordkvalitet og lettstelt areal», når dette feilaktig sammenblandes med sandholdige areal bestående av **silt og leire, svaberg og oppstikkende kalkstein**. Da hjelper det ikke om avlingen er minimal, vekstmulighetene er hindret av høye vemeverdige og skyggefulle trær – eller at kostbart utstyr gjennom år forårsaket vedvarende ødeleggelser av landbruksmaskinene.

2. Akershus fylkeskommunale vurdering og registrering 2016

Fylkesarkeologen ved kulturavdelingen/Akershus fylkeskommune beskriver jordsmonnet i området som bestående hovedsakelig av lys, brungrå silt og noen områder med lys, brungrå leire. Undersøkelsen bekrefter at det er berg rett under jordlaget ble derfor hoppet over i enkelte strekk.

Etter kommunestyrets vedtak om boligformål gjennomførte Akershus fylkeskommune den arkeologisk lovpålagte undersøkelse, og iht. Lov om kulturminner § 9. Undersøkelsesplikt m.v., som dermed friga til boligformål i 2016. Likevel registrerte ikke NIBIO denne offentlige undersøkelsen.

Arkeologens offentlige registrering og vurdering bekrefter at det skrinne jordsmonn bestående av silt og leire flere steder lå rett over strekninger med flaberg. (Berghoffveien 27-29 ble bygget på fjell.)

3. Grunneiers yrkesmessige erfaring og gjentatte omkostninger

Forslagsstiller og gårdeier ved Frogner vestre har ved flere anledninger redegjort for driftsproblemene og arealenes manglende egnethet knyttet til «tidligere» jordbruksareal (frem til 2012). Arealet er avsatt i KDP som fremtidig byggeområde for boliger på Berghoff slik den øvrige del av Berghoff allerede ble i 1980.

4. Arkitekt/jordskifte kandidat Rune Slaastad: En sammenfattende konklusjon

NIBIO gir en misvisende omtale: NIBIOs overordnede registrering 1996 dekker ikke de faktiske forhold, men gir en generell beskrivelse som er tilnærmet lik for alle teigene på Frogner, Berghoff, Skui mv. Dersom arealene for boligområdet hadde hatt den beskaffenheten som NIBIO beskriver, ville området aldri blitt søkt omdisponert til boligformål. Skrint og tynt jordsmonn, fjell i dagen, vanskelige arronderings-forhold, ødeleggelse av redskap, mv var bakgrunnen for at forslagstiller siden 2012 ikke har kunne forsvare jordbruksdrift/produksjon på disse arealene. De vanskelig dyrkingsforhold på Berghoff var årsaken til boligutbyggingen på Berghoff i 1970-80-årene. Beskrivelsen av området som er hentet fra NIBIO (registrering i 1996) medfører ikke riktighet, herunder at området er fulldyrka, svært god jordkvalitet, ingen driftstekniske begrensinger mv.

På dette grunnlag kunne den gjenstående randsonen blitt utbygget allerede i 1970-80-årene. Dette begrunnes med at BERGHOFF domineres av «steingrunn» og bart fjell, og ikke lettstelte areal med

svært god jordkvalitet slik det forfektes, bl.a. av NIBIO og står dermed i motsetning til Arkeologisk registrering i 2017.

Derimot stemmer beskrivelsen i NIBIOs gårdskart bedre for de tilliggende større og sammenhengende jordbruksområder i sør og øst, hvor Frogner Vestre i dag finner økonomisk grunnlag for å gjennomføre en fullverdig korn- og bær/fruktproduksjon, jfr. Bærum kommunes kulturmelding om fem sammenhengende landbruksområder 1990.

5. Forslag om en helhetlig undersøkelse og vurdering av NGU

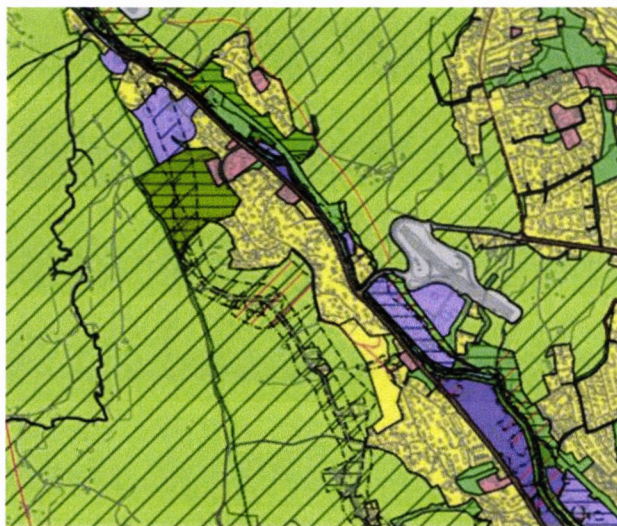
Fordi grunneier står i en åpenbar konflikt med NIBIO og rådmannen og som her kan sammenlignes med tilsvarende administrative og politiske drøftelser som har funnet sted på Ballerud, foreslås at NGU som tredjepart, foretar en selvstendig undersøkelse og vurdering før kommunestyret blir forelagt saken til videre behandling.

6. Forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2042 for Bærum kommune

Med fremlagt forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2042, som ble behandlet av formannskapet for utleggelse til offentlig høring (12.09.2022), opplever vi at kommunen nå langt på veg erkjenner at området på Berghoff allikevel har begrenset verdi/beskaffenhet ift. jordbruk. Som det framgår av plankartet, foreslås tidligere avsatt boligområde på Berghoff nå avsatt til grønnstruktur - naturområde, kombinert med hensynssone.

Hvor ble det av argumentasjonen, som kommunaldirektøren i hele planprosessen har fremsatt mot igangsatt detaljregulering for Berghoff – Frogner. Kommunaldirektøren beskrivelse av området, som ble forelagt kommunestyret 03.03.2021, var tilnærmet uforandrete fra beskrivelsen i 2015.

«Når det gjelder dyrket mark, er det ca. 11 dekar som vil gå tapt ved utbyggingen. Det er ikke i tråd med overordnede strategier å bygge ned jordbruksareal i områder med dårlig kollektiv-dekning eller i områder med spredt boligvekst. I NIBIOs gårdskart (Norsk Institutt for bioøkonomi) er det meste av arealet registrert som fulldyrket jord og i jordressurskartene står det at disse arealene har svært god jordkvalitet, ingen/små begrensninger på jordressursklasser og ingen driftstekniske begrensninger.»



Utsnitt av forslag til ny arealdel for Bærum kommune

Området på Berghoff skiller seg ikke vesentlig fra de vurderinger og vedtak som ble gjort for Ballerud gård. Det forventes derfor at den innsats som ble gjennomført i forrige behandlingsrunde og avslått på et feilaktig grunnlag, nå kan bli verdsatt og respektert med opprettholdelse av boligformål.