

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Sendes kun til post@baerum.kommune.no og kristin.s.utne@baerum.kommune.no

Ansvarlig partner: Thorvald Nyquist

15. desember 2022

Kommunens referanse: sak 22/18376

HØRINGSUTTALELSE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – FORSLAG OM OMDISPONERING AV AREALER TIL LNFR

1. Innledning

Denne høringsuttalelsen gjelder forslag nr. 119 (del av store Stabekk) vedrørende omdisponering av eiendommen med gnr. 13, bnr. 184 i Bærum kommune («**Eiendommen**») til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder («**LNFR**»). Deloitte Advokatfirma AS («**Deloitte**») representerer Anne Elisabeth Lorange («**Lorange**»).

Lorange solgte Eiendommen til Selvaag Boligutvikling I AS («**Selvaag**») den 23. juni 2022, men er fortsatt oppført som hjemmelshaver i grunnboken. Eiendommen er solgt med tanke på fremtidig boligbebyggelse etter reguleringsplan med plan id 1976001 og bebyggelsesplan med plan id 2004017. Ettersom Eiendommen er solgt og Lorange ikke lenger har verken fysisk eller rettslig rådighet over Eiendommen, inngis høringsinnspillet i kraft av at Lorange fortsatt er hjemmelshaver.

Det vises til e-postkorrespondansen mellom arealplanlegger i kommunen, Kristin Siem Utne, og Deloitte der Utne opplyser at samtlige hjemmelshavere som berøres av arealer som er foreslått omdisponert til grøntstrukturformål og LNFR har fått utsatt høringsfrist til 15. desember 2022. Denne høringsuttalelsen inngis derfor rettidig.

2. Nærmere om forslaget om omdisponering til LNFR

I forslaget til den nye kommuneplanens arealdel 2022-42 («**KPA**») er Eiendommen foreslått omdisponert fra boligbebyggelse til LNFR. Eiendommen er i gjeldende KPA regulert til boligbebyggelse, og det foreligger både reguleringsplan og bebyggelsesplan. Reguleringsplan er fra 1980 og bebyggelsesplanen er fra 2009.

Blant høringsdokumentets bilag fremgår det av vedlegget «Arealer som foreslås omgjort fra byggeformål til Grønnstruktur eller LNFR» at

Arealet er i dag ubebygget delvis dekket av skog.

Videre fremgår det under «vurdering av forslaget» at

Området er del av et større landbruksområde, selv om dette konkrete området ikke er dyrket, er dette et ikke bebygget område i ransonen av landbruksarealer.

Forslaget om omdisponering til LNFR er uten videre begrunnelse anbefalt fra kommunens side.

Forslaget er plassert i kapittel «Fremtidig bolig i gjeldende KPA – utenfor vekstområdene» og det fremgår innledningsvis at «Kommuneplanen er gjennomgått med hensyn på områder som er avsatt til Bolig-fremtidig i gjeldende plan – utenfor angitte vekstområder».

Det fremgår ikke av forslag til ny KPA hvem som har foreslått endring av arealformålet, og vurderingen som fremgår av vedlegget er kun en beskrivelse av området. Det er ikke redegjort for behovet for en omregulering av området til LNFR eller om endringen vil være egnet til å oppnå det ønskede formålet som begrunner forslaget om endring av arealformålet.

I vedlegget er det redegjort for andre foreslåtte og anbefalte endringer av arealformålet fra bebyggelse til LNFR. For disse øvrige forslagene om endring av arealformål er det i større grad redegjort for hvilke hensyn som begrunner endringen.

Begrunnelsen for endring av arealformålet for «Del av store Stabekk» fremstår dermed å være usedvanlig svakt begrunnet uten noen reell og konkret vurdering av fordelene og ulempene ved å omdisponere Eiendommens arealformål til LNFR. Ved at forslaget plasseres i kapittelet «Fremtidig bolig i gjeldende KPA – utenfor vekstområdene» fremstår det som at forslaget utelukkende er begrunnet i at Eiendommen anses for å være plassert utenfor vekstområdene.

Eiendommen er tvert imot plassert sentralt i en av Norges raskest voksende kommuner med gangavstand til kollektivknutepunktene ved Høvik og Stabekk.

3. Gjeldende regulering av området

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Store Stabekk» med planid 1976001, og i planen er Eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med felles avkjørsel og felles lekeareal. Eiendommen utgjør kun en mindre del av reguleringsplanen, og reguleringsplanen har blitt endret/oppdatert ved flere anledninger siden vedtakelsen. Reguleringsplanen ble for det området hvor Eiendommen ligger endret senest i 2009 og det ble samtidig vedtatt en bebyggelsesplan.

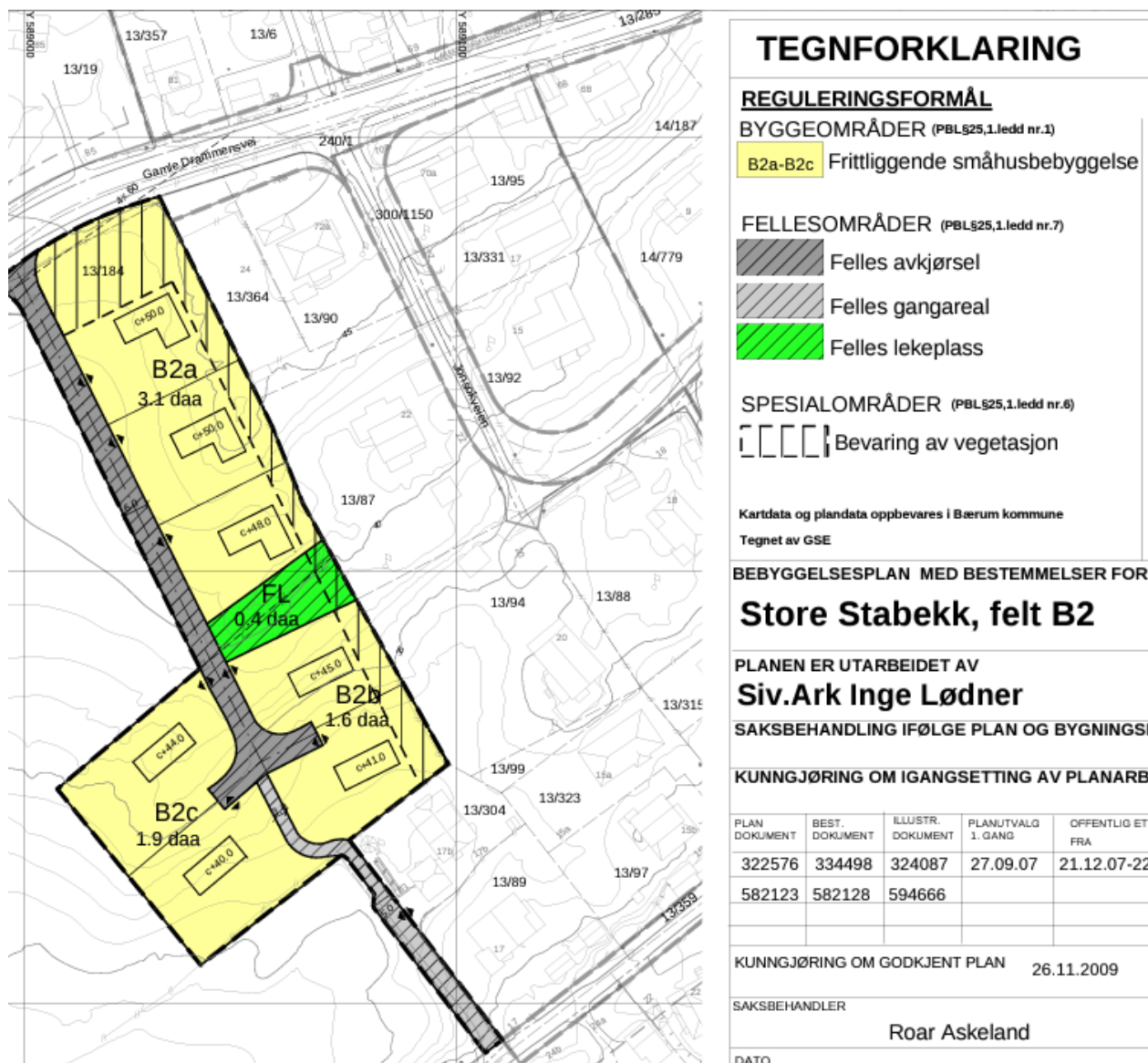
Bebyggelsesplan «Store Stabekk, Felt B2» med planid 2004017 ble vedtatt og kunngjort i 2009 samtidig med endringer i reguleringsplanen. Bebyggelsesplanen er detaljert med hensyn til utforming av bolighus og deres tilpassing til nærmiljøet og omkringliggende bygninger, og særlig Store Stabekk Gård.



Fra plandokumentene (arkivid 4/890)

Bebyggelsesplanen er også gjennomarbeidet og godt begrunnet, og det fremgår blant annet av plandokumentene (arkivid 4/890) at planen ble vurdert til å i tilstrekkelig grad hensynta eventuell påvirkning ny bebyggelse vil ha for

Store Stabekk Gård. Det er særlig påpekt at planen inneholder bestemmelser om fargebruk, vegetasjon og restriktiv gesimshøyde. Det vises også til at grønnsstruktur vurderes som ivaretatt med planen, at det tilfører en ny tverrforbindelse mellom Gamle Drammensvei og Terrasseveien, og at det er inntatt bevaringsone for vegetasjon som bidrar til å sikre grøntområdet. Videre er det inntatt buffersone mot Gamle Drammensvei som ivaretar veien som kulturminne og ytterligere sikrer grønnsstruktur. Det er også god kollektivdekning i nærhet til planområdet, med bussholdeplass i umiddelbar nærhet og kort avstand til Høvik og Stabekk stasjon. Det fremgår også av plandokumentene at det ble utarbeidet støyrapport for å vurdere støyen som utviklingen ville medføre.



Fra plandokumentene (arkivid 4/890)

I plandokumentene fremgår det av rådmannens kommentarer at området i dag fungerer primært som privat innmark, og ikke et friareal. Området vil derfor med felles lekeareal og tverrforbindelse mellom Gamle Drammensvei og Terrasseveien kunne være et nyttig tilskudd for en større krets av personer etter realisering av planen. Bebyggelsesplanen ble også vurdert av Fylkesrådmannen som i et brev datert 22. januar 2008 (referanse 2004/4281-12 Bærum) fant at planen i tilstrekkelig grad tok hensyn til kulturminner og nærområdet. Endelig vises det til at selv om bebyggelsesplanen mottok klager fra enkelte naboer, opprettholdt Fylkesmannen i Oslo og Akershus i 2010 (2009/25797 FM-J) kommunens vedtak av bebyggelsesplanen;

Etter fylkesmannen syn har kommunen vurdert alle relevante opplysninger i saken. Som det fremgår har både kommunens saksbehandler og plan- og miljøutvalget gjennomført besiktigelse/befaring i forbindelse med behandlingen av saken. Kommunen har derfor hatt et godt og tilstrekkelig grunnlag for å godkjenne bebyggelsesplanen. Saken er videre behandlet i samsvar med reglene for utarbeiding av bebyggelsesplan.

Som vist over er bebyggelsesplanen nøye utredet og godt tilpasset næromgivelsene. Bebyggelsesplanen er velbegrunnet og fremstår fremdeles som relevant, gjennomarbeidet og moderne. Bebyggelsesplanen kan ikke anses for å være utdatert.

4. Eiendommen har lav verdi som LNFR

Eiendommen er ikke i bruk som landbrukseiendom i dag, og endret regulering vil ikke medføre at Eiendommen tas i bruk til landbruk da denne ikke tilhører Store Stabekk Gård eller eierne av gården. Eiendommen har heller ikke tidligere vært en del av den dyrkede marken til Store Stabekk Gård. Bakgrunnen for at Eiendommen ble fradelte fra gården var et arveoppgjør. Eiendommen ble valgt til fradeling fordi den egnet seg dårlig til jordbruk. Jordsmonnet er tynt og dårlig, og flere steder er kalkskiferfjell oppe i dagen. Eiendommen egner seg derfor svært dårlig som matjord. Det vises også til at landbruksmyndighetene neppe ville godkjent fradelingen hvis det ikke hadde vært for at landbrukspotensialet var så dårlig.

Det eksisterende landbruksområde til Store Stabekk Gård er i dag allerede oppdelt og spredt, hvor blant annet boligområdet og fylkesvei skiller områder med dyrket mark fra hverandre. Mellom Eiendommen og den dyrkede marken nærmest Eiendommen er et belte med vegetasjon og trær tilhørende Store Stabekk Gård og som vil bestå ved realisering av bebyggelsesplanen. Realisering av planen vil derfor ikke medfører en reduksjon av landbruksområdet eller medføre et unaturlig skille mellom eksisterende landbruksområder. Ved realisering av bebyggelsesplanen vil det fremdeles være en randsone av grøntareal med epletrær utenfor Eiendommen som vil fungere som en buffersone mot dyrket mark i vest, Gamle Drammensvei i nord og eksisterende bebyggelse i øst.



Flyfoto av Eiendommen

I kommunens notat «Uttalelse fra Natur, Vei og Miljøforvaltning v/Landbruk, naturmangfold, landskap og grønnstruktur» med arkivnr. 22/17886 anføres det at:

En utbygging her vil lede til latent konflikt mellom beboerinteressar og driftsmessige hensyn i gårdsdrifta. Typisk konflikttema er støy, støv og lukt særlig i forbindelse med onnearbeid.

Uttalelsen vitner om ren spekulasjon. Disse forholdene er grundig vurdert under planarbeidet med bebyggelsesplanen og det ble konkludert fra flere nivåer i forvaltningen med at den planlagte utviklingen ville være skånsom og tilpasset de relevante hensynene på stedet. I kommunens notat anføres det også at Eiendommen har særegne naturverdier. Dette bestrides, og det vises til at de aktuelle naturverdier er kartlagt under planarbeidet med bebyggelsesplanen og avmerket som hensynssoner for vegetasjon. Disse naturverdiene er altså allerede vernet.

Det vises videre til at med en størrelse på omtrent 3 765 kvm etter ekspropriasjon av areal til bussholdeplass er Eiendommen for liten til å ha noen reell verdi som friluftsområde. Eiendommen benyttes i dag til eplehage, og er dermed, som påpekt av rådmannen ved behandling av reguleringsplanen, i bruk som privat innmark. Eiendommens beliggenhet mellom bebyggelse, landbruk og eksisterende veistruktur gjør at friluftsverdien blir helt marginal. Det er ikke tilrettelagt for aktiv bruk av naturen. Ved å reservere Eiendommen til LNFR oppnår man kun en meningsløs ikke-bruk av at et området som er nøye vurdert og planlagt til spredt bebyggelse i samsvar med omgivelsene.

Eiendommens verdi som LNFR-område er dermed særdeles begrenset.

5. Kommunens saksbehandling

Hjemmelshaver anfører at kommunen i deres saksbehandling ved forslag om endring av arealformålet, forhåndskonferanse, stoppordre og varsel om midlertidig forbud ikke har oppfylt deres utrednings- og informasjonsplikt jf. forvaltningsloven § 17. Kommunens saksbehandling har vært preget av lite grundighet og nærmest ukritisk bruk av argumenter fra naboer.

Verken Lorange eller Selvaag har blitt varslet om at kommunen vurderer å endre arealformålet for Eiendommen i kommuneplanens arealdel («KPA») fra bolig til grønt/LNF jf. plan- og bygningsloven § 11-12 annet ledd første punktum. Kommunens prosess fremstår dermed totalt sett både uryddig og udemokratisk.

Forslaget fremstår også uforståelig i lys av bebyggelsesplanen for området som ble vedtatt så sent som i november 2009, altså etter fristen kommunen har satt for det midlertidige forbudet mot tiltak som er vedtatt for kommunen som sådan, og som ble stadfestet etter klagesaksbehandling hos Fylkesmannen i 2010.

Kommunen omtaler selv i Forhåndsvarselet at anmodning om forhåndskonferanse ikke er behandlet innenfor lovens frist på to uker, jf. SAK10 § 7-1 bokstav a). Kommunens fristoversittelse har medført at Selvaag er fratatt muligheten til å få sin søknad om tiltak behandlet forut for Forhåndsvarselet.

Dersom kommunen hadde overholdt de lovpålagte frister er det derfor påregnelig at omsøkt tillatelse skulle vært behandlet forut for Forhåndsvarselets dato. Vi viser her til at dersom kommunen hadde overholdt to-ukers fristen i Sak 10 § 7-1 bokstav a), og søknad deretter skulle vært behandlet innen tre uker jf. pbl. § 21-7, så ville saksbehandlingen vært ferdig (eller behandlingsfrist ha utløpt) forut for Forhåndsvarselet datert 20. oktober 2022. Selvaag ville da hatt krav på å gjennomføre sitt forestående tiltak, jf. pbl. § 21-7 tredje ledd jf. første ledd.

Som kommunen vil være kjent med var Selvaag i ferd med å utarbeide og omsøke tiltak på eiendommene ref sak 22/17886. Kommunen har dermed, gjennom sin saksbehandling, sørget for å komme i en posisjon hvor midlertidig bygge- og deleforbud har kunnet bli varslet forut for innsendelse av Selvaags søknad om tiltak.

Kommunens fremgangsmåte er ikke forenelig med lovens krav til forvaltningens saksbehandling av byggesaker. Vi viser her til Sivilombudets uttalelse i sak SOMB-2011/730. Ombudet uttalte i denne saken at kommunen ikke kan trenere saksbehandlingen i den hensikt å skaffe seg et grunnlag for å avslå søknad(er) om byggetillatelser. I vår sak fremstår det imidlertid som at det er nettopp dette som har forekommet.

Videre fremstår forslaget om endring av arealformål som utilstrekkelig utredet i lys av de konsekvensene dette får for den vedtatte bebyggelsesplanen og begrunnelsen som fremgår i vedlegg til ny KPA er kun en beskrivelse av området.

6. Avslutning

Det anmodes om at forslaget om omdisponering av Eiendommen til LNFR forkastes og at gjeldende regulering i bebyggelsesplan av 2009 videreføres.

Med vennlig hilsen
For Deloitte Advokatfirma AS



Lavrans Tveito Spiteri
Advokat MNA