



BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anja Lisland, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - klage reguleringsplan nr. 2015030

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 22.7.2022. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 30.3.2022 i sak 020/22. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på områdereguleringsplan for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22. Hensikten med planen er å legge til rette for en barneskole med flerbrukshall, en barnehage og boliger. Bærum kommune regulering er forslagsstiller og Rodeo arkitekter AS har utarbeidet planforslaget.

Planprogram for reguleringen av området ble vedtatt 17.1.2017.

Planforslaget ble sendt på høring den 1.7.2021. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 1.7.2021 til 12.9.2021, og fra 21.12.2021 til 16.2.2022.

Kommunestyret vedtok planen i møte 30.3.2022.

Vedtaket ble påklaget av Jørgen Smith i e-post datert 7.4.2022, KCO advokater på vegne av boligeiere i området i brev datert 8.4.2022, Bekkestua velforening i brev datert 19.4.2022, Fortidsminneforeningen i brev datert 20.4.2022, Naturvernforbundet i Bærum i brev datert 20.4.2022, Søråsen boligsameie i brev datert 21.4.2022, Knut Rundhovde Sørngård i brev dater 27.4.2022, Signe Marie Nygård i brev datert 27.4.2022, Tom Elvebakk m.fl. i brev datert 29.4.2022 og Ballerud Beboerforening i brev datert 31.5.2022.



Kommunen tok ikke klagen til følge den 22.7.2022 og oversendte saken til Statsforvalteren.

Lars Faale, William Holten og Thomas Faale trakk sin klage til reguleringsvedtaket i e-post av 27.9.2022.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans i plansaker

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak om reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans følger av forvaltningsloven § 34.

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

Statsforvalteren ser slik på saken

Vurdering av klagen

1. Konsekvensutredning

Klagerne viser til at det ikke foreligger en konsekvensutredning for anleggsperioden, som skal vare i syv år. Det vises til at det ikke foreligger en vurdering av hva anleggsperioden vil medføre for trafikk, støy, støv eller naturtap. Klagerne viser til at anleggsperioden vil ha store negative konsekvenser for skolebarn, barnehagebarn, ansatte og beboere.

I konsekvensutredningen er det redegjort for tiltakenes konsekvenser for natur i anleggsfasen og forslag til avbøtende tiltak. Hensynet til trafiksikkerhet og natur ved anleggsfasen er ivaretatt ved planbestemmelse § 2.7 som lyder slik:

«Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres anleggsplan som viser hvordan trafiksikkerheten blir ivaretatt, herunder trygge skoleveier, samt plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden og det skal beskrives metode for fjerning av fremmede arter.»



Statsforvalteren kan ikke at det er en mangel ved reguleringsprosessen at konsekvenser for anleggsperioden ikke er ytterligere utredet da disse forholdene kan ivaretas på byggesaksnivå, slik kommunen har lagt opp til i planen. Vi viser også til plan- og bygningsloven § 28-2 som stiller krav til sikring under anleggsfasen og tiltak for å opprettholde den offentlige trafikk. Folkehelseloven med tilhørende forskrifter vil videre kunne komme til anvendelse dersom planen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar de helsemessige ulempe som arbeidene vil kunne medføre.

2. Trafikale forhold og parkering

Klagerne anfører at hensynet til trafikkstøy er vurdert feil. De viser til at trafikkanalysen ikke har forankring i virkeligheten, med hensyn til trafikkmengde, spesielt i rushtiden. De viser også til at det ikke er sett hen til at økt bruk av offentlig bygg, at det er mange som kjører bil, og at veiene er smale m.v. Det bemerkes at manglene i trafikkanalysen fra Rambøll medfører at også støyfaglig utredning og luftskvalitetsutredning blir feil, ettersom de bygger på analysen fra Rambøll.

Klagerne mener også at trygg skolevei er nedprioritert. Det er vist til trafikksituasjonen i Gartnerveien, som vil bli vanskelig og sterkt økende fordi kommunen velger å legge innkjøringen til alle boenhetene fra nedre del av veien. Klagerne viser til at det bør utredes en alternativ adkomst, for eksempel via Kleivveien/Kleivjordet. Klagerne kan ikke se at det er utredet om Gartnerveien har kapasitet til å tåle den store trafikkøkningen, også av tunge kjøretøy, under byggeperioden. Det vises til at trafikksituasjonen vil bli en stor belastning for nærmeste naboer, skolebarn og andre. Klagerne viser også til at foreslåtte adkomstveier inn til det nye bolig- og bruksområde på Ballerud blant annet er Gjønnesveien og Kleivveien. Det påpekes at dette er veier som allerede er belastet og som brukes som skolevei. Klagerne mener at det må legges ny vei inn til område som følge av utbyggingen.

Statsforvalteren viser i likhet med kommunen til at trafikk- og mobilitetsanalysen er laget av profesjonelle trafikkplanleggere som bruker forskningstall og anerkjente metoder for å beregne utvikling av trafikk. Rapporten er utarbeidet på uavhengig og faglig grunnlag.

Det er lagt til rette for gående og syklende i planområdet med gang- og sykkelvei.

Gartnerveien vil få en økning i trafikk som følge av utbyggingen. Med dagens- og nyskapt trafikk vil trafikkmengden ligge på ca. 260 i ÅDT. Kommunen har lagt til grunn at veien tåler dette, og vist til at Garnerveien har fortau og veibredde som tilsvarer kommunens veinormal for denne typen vei. Når det gjelder Kleivveien, viser kommunen til at trafikksituasjonen endres i svært liten grad, og når det gjelder Gjønnesveien, viser kommunen til at veien skal utvides og at fortau skal opparbeides for å ivareta trafiksikkerheten.

Statsforvalteren viser til at de trafikale forholdene som følge av planlagt utbygging er utredet i nevnte rapport. Kommunen har tatt hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet i planen. Vi kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette kommunens vurderinger på dette punkt til side.

Klagerne anfører at parkeringsbehovet ikke er tilstrekkelig vurdert. Det vises til at det er prosjektert alt for få parkeringsplasser for barnehage, skole og flerbrukshall.

Fra kommunedirektørens kommentarer til høringsuttalelsene gjengis:

«Antall p-plasser / parkeringskaos i områdene rundt: Det er et viktig grep å begrense antall parkeringsplasser for å redusere bilbruken. Som et ledd i å endre reisevanene i en grønnere retning er dette derfor gjort i plangrepet. Dette gjelder både for boligdelen og



skole/barnehage/flerbrukshall. For skole/barnehage/flerbrukshall er det lagt opp til en vesentlig begrensning i parkeringsplasser. For boligene er det en viss reduksjon sammenliknet med retningslinjene i kommuneplanen (1 p-plass istedenfor 1,2 p-plass per 100 m² boligareal). Bilpoolordning vurderes etablert for boligdelen, noe som vil være med på å redusere behovet for egen bil. Det er en mulighet for at det kan oppstå uønsket parkering langs gatene i nærområdet. Dette er forhold som må følges opp og ved behov må tiltak i form av parkeringsforbud innføres. Hvordan trafikksituasjonen vil bli i nærområdet handler mye om hvilke reisevaner og kjøreadferd man klarer å skape hos beboerne, ansatte/brukere av skole, barnehage og flerbrukshall. Regler for bilkjøring og holdningsskapende arbeid forutsettes jobbet med fra skole/barnehage og idretten sin side.»

I saksfremlegget til 2. gangs behandling av planen skriver videre kommunen at:

«Parkeringsdekningen på skolen og barnehagen er redusert til et absolutt minimum. De få parkeringsplassene som forutsettes etablert er tiltenkt foreldre (primært til barnehage) som er avhengig av å levere/hente barn med bil. Disse plassene vil bli skiltet med begrenset parkeringstid.

Utenom bringe- og hentetidene på morgen og ettermiddag kan plassene disponeres av faglige ressurser til skolen og barnehagen som kommer i løpet av arbeidsdagen.

Ansattparkering legges det ikke opp til ved skolen/barnehagen. Denne forutsettes løst i samarbeid med Ramstad skole. På kveld og i helger vil parkeringsplassene ved Ramstad også benyttes av brukerne av flerbrukshallen.

Radiusen på hjertesonen rundt skolen og barnehagen blir på ca. 400 meter og vil muliggjøre at flest mulig vil kunne gå eller sykle. Både boligene og de offentlige formålene vil ha gode sykkelparkeringsforhold. Skolen og barnehagen vil ha en prosess med brukerne før innflytting mht. holdningskampanjer og organisatoriske tiltak som vil støtte opp under at flest mulig vil gå eller sykle til skole, barnehage og flerbrukshall.

Det vil også bli vurdert om flere veier i nabolaget, bør stenges/skiltes for å forhindre gjennomkjøring. Dette anbefales gjennomført etter at skole, barnehage og boligene er tatt i bruk, og vurdert i sammenheng med evt. behov for skilting med «parkering forbudt» for å hindre uønsket parkering i tilliggende villaområder.»

Kommunen har slik vi ser det vurdert og tatt hensyn til parkeringsbehovet i planbehandlingen. Den har imidlertid – etter et ønske om grønn mobilitet - redusert parkeringsdekningen til et minimum for å begrense bilbruken. Vi kan ikke se at det er noe i veien for det, og viser til at antall parkeringsplasser som planen skal legge til rette for faller inn under kommunens frie skjønn. Vi finner ikke grunn til å sette kommunens vedtak på dette punkt til side, og viser også til at kommunen har vurdert tiltak for å hindre uønsket parkering i tilliggende villaområder.

3. Friluftsjnteresser, jordvern og kulturmiljø

Klagerne anfører at det ikke er tatt nok hensyn til friluftsjnteresser og jordvern. Det vises til at utbyggingen vil medføre nedbygging av et stort areal fra Ballerud golfbane, noe som er negativt da golfbanen er et viktig tilbud for mange. Det stilles også spørsmål ved om det er behov for fire-parallell skole på Ballerud, da det er ledige plasser på andre skoler i nærområdet.



Klagerne har videre innvendinger til at Bærum kommune vedtar å bygge ut dyrkbar jord av svært god kvalitet, sett i lys av den situasjonen Europa og Norge står i, i dag.

Klagerne viser til at man bør bevare jorden rundt Kleven gård, også av hensyn til kulturvern. Planen innebærer ifølge klagerne nedbygging av en av de siste grønne lungene i nærheten av Bekkestua. Klagerne mener at det bryter med kommunens arealstrategi, planprogrammet for Ballerud, politisk plattform for Bærum 2019-2023, samt intensjonen i jordlova og brev fra departementet om bevaring av matjord. Klagerne viser til at utbyggingen enten bør avvises helt, eller at planen endres slik at de planlagte boligfeltene B1, B2, B3 og deler av B4 ikke bebygges, men beholdes som grønstruktur og dyrkbar mark. Klagerne mener også at kulturmiljø vil forringes med planlagt bebyggelse, ved at gårdstunet på Kleven gård vil få bebyggelse tett inn på seg. Klagerne mener dette vil føre til at det blir vanskelig å se hvordan gården egentlig har fungert i over 200 år. Det vises til at bevaring av husene, uten å bevare jordveien, som var selve grunnlaget for virksomheten på gården, betyr at gården vesentlig taper sitt kulturmiljø.

Fra kommunedirektørens kommentarer til høringsuttalelsene gjengis:

«Ballerud golf

Golfbanen kan ikke opprettholdes som i dag, men det forutsettes at gjenværende golfareal beholdes til golfaktivitet.

Det anbefales ikke at området sør for Faalekollen og nordøst for skolen (felt oF2) gjøres tilgjengelig for golf. Dette området er foreslått til offentlig friområde med mulighet for at skolen kan bruke dette som utvidet utelekområde i tilknytning til skolen. Ved å bruke felt oF2 til golf vil skolen både miste verdifulle leke- og oppholdsarealer og en viktig direkte gangadkomst og turvei (felt oT2) til skolen langsmed felt oF2.

De av dagens hull som ligger innenfor planområdet må derfor omplasseres innenfor gjenværende areal til golf utenfor planområdet, og rekkefølgen på hullene må eventuelt endres. Det anbefales at det ikke åpnes for ytterligere boligutvikling (jf. innspill fra grunneier til varsel om rullering av kommuneplanens arealdel) innenfor dette gjenværende arealet. Dette innebærer at også driving-rangen kan beholdes, men i redusert størrelse. Det bør imidlertid kunne vurderes om deler av dagens driving-range kan erstattes av en golfsimulator for å frigjøre mer areal til hullene eller andre golffunksjoner hvis nødvendig. Golfbanens nye avgrensning mot barnehage, skole, offentlig turvei og friområde må sikres med f.eks. et høyt nettinggjerd.

Dagens adkomst og parkering foreslås omdisponert til barnehage. Kjøreadkomsten til golfbanen må derfor legges om. Gullbekkveien peker seg ut som en mulig ny adkomst.

Bærum golfklubb har også kommet med et nytt innspill etter høringsfristen, datert 19.10.2021, egentlig et innspill til rullering av kommuneplanen. Her foreslås det at golfbanen flyttes/utvides mot Gamle Drammensvei, samtidig som man åpner for muligheten til å disponere den delen av jordbruksarealet som ikke er nødvendig til golf til boligutvikling. Etter kommunedirektørens vurdering vil golfaktiviteten på Ballerud kunne opprettholdes på gjenværende areal som i dag brukes til golf. Omdisponering av jordbruksarealer i drift til golfaktivitet kan imidlertid ikke kommunedirektøren anbefale.

(...)

Kleven gård (bevaring av tunet, jordbruk)

Her må det avveies hensyn til fortetting (beliggenhet) mot hensyn til bevaring (verneverdi).



Verneverdi Kleven gård: Mens de enkelte byggene ved Kleven gård ikke vurderes til å være bevaringsverdige, er tundannelsen et viktig element i kulturmiljøet som foreslås videreført. Bebyggelsen tillates revet, men forutsettes bygget opp igjen i tre volumer slik at det historiske tunet fortsatt kan oppleves og leses i den nye bebyggelsen.

Jordbruksareal: Samlet vurderes verdien av jordbruksarealene i planområdet som lav. Området bærer preg av høy gjengroingsfaktor, fremmede arter, og stedvis tilførte masser. Det vil ikke være aktuelt å drive aktivt jordbruk innenfor planområdet, grunnet begrenset størrelse, avvikling av tidligere jordbruksdrift og påfølgende gjengroing. Området sørvest for Kleven har stede egne toppmasser med potensielt god matjord. Feltene B2 og fF2 har ifølge NIBIO's registreringer svært god jordkvalitet, men områdene har ikke vært drevet på lang tid. Felt fF2 vurderes å være av best kvalitet og egnet til tilbakeføring til dyrking, basert på en kombinasjon av graden av gjengroing og jordkvalitet. Det foreslås derfor at felt fF2 kan brukes til parsellhager eller lignende.

Beliggenhet boligområdet: Feltene B1 og B2 har gangavstand til både Bekkestua og Gjønnestasjon, og vil dermed være godt egnet til fortetting. Området er satt av til «bolig, fremtidig» i kommuneplanen. Hensyn til fortetting anses til å veie tyngre enn hensyn til bevaring i dette tilfellet.

VI. Grønne lunger, offentlige friområder

Området slik det fremstår i dag preges i stor grad av eldre bebyggelse, asfalterte flater, tidligere jordbruksareal under gjengroing og skrotemark med dominans av fremmede arter. Arealet som brukes til golf har begrenset tilgjengelighet og brukbarhet for allmenheten utenom vintersesongen.

Utbygging av Ballerud vil muliggjøre en opprydding og oppgradering av området også med hensyn til naturmangfold og tilgjengelighet til natur og friområder for allmenheten. Dagens ubebygde arealer vil bli mer tilgjengelige for allmenheten ved at de opparbeides og tilrettelegges bedre for bruk, bl.a. ved fjerning av fremmede arter, etablering av flere turstier og at deler av Ballerud golfbane gjøres om til offentlig friområde.»

Statsforvalteren viser til kommunens kommentarer. Forholdene som det er pekt på i klagene er vurdert og sett hen til i planbehandlingen. Hensynet til kulturminnevern og naturmiljø kommer direkte til uttrykk i bestemmelsene i reguleringsplanen. Det er et stort areal som i planen er avsatt til natur- og friområde. Hensynet til bevaring av grønne lunger, golfbane og kulturminner, jordvern er avveid opp mot hensynet til fortetting og behovet for utbygging av Ballerud. Kommunen har i sin vurdering vektlagt saklige momenter, og selve avveiningen som her er foretatt tilhører kommunens frie skjønn. Vi finner ikke grunn til å sette kommunens vurderinger til side og bemerker også at sektormyndighet for vern av natur, kulturminner og jordvern ikke har hatt innsigelse til planforslaget.

Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.

Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering



beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Klagen har ikke ført frem. Kommunestyrets vedtak blir stående uendret.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 30.3.2020 i sak 020/20. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Anja Lisland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Tom Elvebakk	Skogveien 136 B	1369	STABEKK
Signe Marie Nygård	Gartnerveien 24	1356	BEKKESTUA
Jørgen Anton Smith	Wilh. Wilhelmsens Vei 43	1362	HOSLE
Kai Tage Nilssen	Skogveien 158 A	1369	Stabekk
Gry Thune Young	Frøytunveien 9	1357	Bekkestua
NATURVERNFORBUNDET I BÆRUM	Postboks 252	1319	BEKKESTUA
Ballerud beboerforening			
SØRÅSEN BOLIGSAMEIE	Postboks 385	1301	SANDVIKA
BÆRUM LOKALLAG AV	c/o Elisabeth Blichfeldt	1363	HØVIK
FORTIDSMINNEFORENINGEN	Tuengveien 11B		
Knut Rundhovde Sørngård	Gartnerveien 32 B	1356	Bekkestua
KCO ADVOKATER DRIFT AS	Postboks 400	1302	SANDVIKA