



Til: Statsforvalteren i Oslo og Viken v/Bærum kommune, [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Oslo / Bærum, 31. mai 2023

## Klage over kommunestyrets vedtak av 3.5.23 Vallerveien 146 - detaljregulering - 2. gangs behandling, sak PS-041/23

Naturvernforbundet i Bærum (NiB), Bærum Natur- og Friluftsråd (BNF) og Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) viser til brev av 10. mai til NiB som formidler kommunestyrets vedtak 3. mai 2023, sak PS-041/23 *Vallerveien 146 - detaljregulering - 2. gangs behandling.*

*«Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Vallerveien 146, planID 2020007, som vist på plankart dokument 6213672 og i bestemmelser, dokument 6213671, vedtas, jf. plan og bygningsloven § 12-12. (...)*»

Vedtaket innebærer ødeleggelse og forringelse av truet natur, i strid med kommuneplanens bestemmelse § 11.1 Naturmangfold. Avbøtende tiltak vil i ubetydelig grad forhindre dette. Vi siterer fra *Uttalelse fra PLNK v/naturmangfold til naturkartlegging og tilhørende rapport – detaljregulering av Vallerveien 146* datert 21. mai 2021:

*«Virkningene av reguleringsforslaget kan ikke vurderes enkeltvis, men må vurderes opp mot den samlede belastningen på naturmangfoldet. Reguleringsplanen legger opp til en delvis nedbygging av naturtypelokaliteten Vallerveien 146 nord, kalkgranskog (VU) og en tilnærmet fullstendig nedbygging av Vallerveien 146 sør, kalkedelløvskog (EN). Anslått gjenværende areal av kalkedelløvskog nasjonalt er 4 km<sup>2</sup> fordelt på 250-300 forekomster, utbyggingen vil medføre at en av disse lokalitetene er tapt for alltid. (...)*

*Reguleringsplanen/utbyggingen vil føre til forringelse og tap av truet natur av regional og nasjonal verdi noe som gjør det vanskeligere å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldlovens §§ 4 og 5 og er et klart bidrag til den samlede belastningen på naturmangfoldet.»*

Organisasjonene anerkjenner kommunens anledning til å utøve politisk skjønn i avveininger mellom ulike hensyn. **Imidlertid mener organisasjonene at følgende punkter gir grunnlag for klage og ny behandling av saken:**

1. Forutsigbarhet i arealplanleggingen kan ikke brukes som begrunnelse for ikke å vektlegge ny kunnskap om naturverdier, og særlig ikke når kunnskap om naturverdiene først blir kjent unødig sent i planprosessen.
2. Det er ikke i tilstrekkelig grad vurdert alternative plasseringer / tomter for tiltaket.
3. Vedtaket gjør det vanskeligere å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven, oppfylle Norges forpliktelser etter FNs naturavtale og bidrar til å forverre naturkrisen.

**Av hensyn til naturverdiene ber vi om at klagen gis oppsettende virkning, jf. fvl § 42.**

## UTDYPNING

### 1. Forutsigbarhet i arealplanleggingen kan ikke brukes som begrunnelse for ikke å vektlegge ny kunnskap om naturverdier, og særlig ikke når kunnskap om naturverdiene først blir kjent unødig sent i planprosessen.

Vi siterer fra Statsforvalterens brev om innsigelse og faglige merknader fra 9. juni 2022 (vår understreking):

*«Utbyggingen av Vallerveien 146 er konfliktfull med hensyn til naturmangfold og støy. Dersom det hadde vært forslag om ny utbygging av Vallerveien 146 i form av omdisponering av LNF/naturområde til bebyggelse i kommuneplanen i dag, ville spørsmålet om en plan for utbygging av Vallerveien 146 stilt seg vesentlig annerledes enn det vi tar stilling til nå. Situasjonen nå er at kommunen allerede har åpnet for utbygging av området, både i reguleringsplan og overordnet plan, før man var kjent med naturverdiene i planområdet. Med bakgrunn i forutsigbarhet og intensjonen med planen fremmer vi ikke innsigelse basert på naturverdiene i området. Vi fraråder utviklingen, og ber kommunen vurdere alternative plasseringer av omsorgsboligene og boliger.»*

Kommunedirektøren utleder av dette, i saksfremlegg til kommunestyrets behandling, datert 3. mai 2023:

*«Statsforvalteren legger vekt på at området har vært avsatt til utbyggingsformål i mange år, men overlater ansvaret til kommunen å ta de endelige avveiningene mellom vern versus utbygging i dette området.»*

Organisasjonene er sterkt kritisk til at statsforvalter og kommune tilsynelatende legger til grunn et «bordet fanger»-premiss for arealforvaltningen, der ny kunnskap i mindre grad skal vektlegges av hensyn til forutsigbarhet. Særlig alvorlig er dette når områdets store naturverdier i dette tilfellet har vært ukjent et tiår etter området ble regulert utbyggingsformål.

Opplysninger om naturverdiene kom svært seint inn i selve reguleringsprosessen. Som det står i Kommunedirektørens innstilling til 1. gangsbehandling:

*«Kommunedirektøren skulle selvsagt ønsket at opplysningene om naturverdiene knyttet til lokalitetene var kjent på et tidligere stadium i planprosessen. Krav om naturkartlegging ble stilt på oppstartsmøtet og naturverdiene ble først faglig godt klarlagt da forslagsstiller sendte inn rapport fra naturregistreringen sammen med planforslaget.»*

Vi registrerer at premisset om at «bordet fanger» også er lagt til grunn i den politiske behandlingen. Vi viser blant annet til at Høyres Ole Kristian Udnes under behandlingen i Formannskapet 2. mars 2022 viste til Formannskapetets behandling i november 2018 av spørsmålet om å etablere et prosjekt for «Mixed Housing» i Vallerveien 146. I saken til behandling i 2018 sto det ikke noe om tomtens egnethet til formålet, verken når det gjelder naturverdier eller støy. Tomten ble så solgt til en privat utbygger uten at dette var vurdert.

Følgende hendelser underveis i planprosessen er av særlig betydning for vår klage:

- 2011: Området reguleres til offentlig tjenesteyting «og er avsatt i kommuneplanens arealdel (sist revidert 2017) til offentlig/privat tjenesteyting + grøntstruktur (i nord)» (vedlegg 12, s.3).
- Juli 2018: Ved bestilling av oppstart for detaljregulering var området uten kjente naturverdier (vedlegg 1).
- August 2018: Bærum kommune v/PLNK (Park, landskap, natur og kulturvern) uttalte at naturmangfoldlovens krav til kunnskapsgrunnlag ikke var oppfylt og at det var behov for kartlegging av naturverdiene i planområdet (vedlegg 2).
- August-oktober 2018: Asplan Viak gjennomfører naturtypekartlegging i planområdet (vedlegg 3) på oppdrag fra Bærum kommune v/Byggherre i Eiendom. Oppdraget er ikke en del av planprosessen og resultatene blir ikke registrert i offentlige databaser, og ei heller distribuert internt i kommunen (vedleggene 12 og 13).
- November 2018: Formannskapet behandlet Mixed housing-konseptet i Vallerveien 146 uten at manglende kunnskapsgrunnlag om naturverdier var nevnt (vedlegg 4).
- Februar-mars 2020: Ved varsel om oppstart av reguleringsprosess for utvidet planområde var det fremdeles ikke gjennomført offentlig kjent naturkartlegging (vedlegg 5), noe som ble påpekt av PLNK: «*planområdet og tilliggende grønnstruktur i nord (gnr./bnr. 5/132) må kartlegges før planforslaget utarbeides*» (vedlegg 6).
- Mai 2021: En foreløpig naturmiljørapport (vedlegg 7) basert på Asplan Viaks kartlegging i 2018, blir gjort kjent for Bærum kommune v/saksbehandler (vedlegg 8). PLNK fraråder planforslaget ut i fra hensynet til naturmangfoldet; utbygging lar seg ikke forene med å bevare naturverdiene og planforslaget er ikke i tråd med § 11.1 Naturmangfold i kommuneplanbestemmelsene (vedlegg 9).
- Januar 2022: I planbeskrivelsens omtale av naturmangfold til 1. gangs behandling i planutvalget (vedlegg 10) var ikke PLNKs merknader av september 2021 (vedlegg 11) fulgt opp.
- Februar 2022: Planutvalgets leder stilte en rekke spørsmål om historikken hva gjelder naturmangfold og kartlegging i planområdet og fikk svar i et notat fra kommuneadministrasjonen (vedlegg 12). Dokumentasjon vedlagt i journalsaken<sup>1</sup> (deriblant vedleggene 13 og 14) gir utdypende informasjon om den interne prosessen i kommunen knyttet til naturkartleggingen i planområdet og konsekvensene av utbygging for de kartlagte naturverdiene.

## 2. Alternative plasseringer / tomter for tiltaket

Vi siterer fra saksfremlegget til kommunestyrets behandling 3. mai 2023 (vår understreking):

---

<sup>1</sup> Saksinnsyn, Bærum kommune. DokumentID: 22/25400 - Spørsmål fra planutvalgets leder om naturmangfold og svar fra administrasjon – detaljregulering av Vallerveien 146. Hentet fra: [https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost\\_detaljer&journalpostid=2020560960&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020560960&)

«Kommunedirektøren har vurdert andre tomter for et tilsvarende prosjekt, men ser ikke at det er andre aktuelle alternative tomter som gjør at dette prosjektet kan realiseres innen overskuelig fremtid. I forslag til ny arealdel av kommuneplanen er det vist til tomter som kan utvikles til aldersvennlige konsepter. Det er knyttet innsigelser til flere av disse tomtene og det må forventes at også her vil det være konflikter mot naboskap og naturinteresser.»

Vi kan ikke se at det i saksdokumentene eller den politiske behandlingen er fremlagt noen dokumentasjon på hva kommunedirektørens vurdering baserer seg på. Organisasjonene stiller spørsmål ved omfanget og grundigheten i kommunedirektørens vurdering av andre tomter, når det ikke foreligger dokumentasjon på hvordan vurderingen er gjort.

Særs viktig er vurderingen av andre lokaliteter når dette er det eneste tiltaket som kan hindre alvorlig skade på naturmangfoldet i Vallerveien 146. Vi siterer fra *Uttalelse fra PLNK v/naturmangfold til naturkartlegging og tilhørende rapport – detaljregulering av Vallerveien 146* datert 21.5.2021 (vår understreking):

*«Det er ikke mulig å unngå alvorlig miljøskade dersom det åpnes for utbygging fordi hele området har viktig og sjelden natur. Slik planforslaget er lagt opp vil dessuten det største tapet av natur skje innenfor den mest verdifulle naturen sør på området.»*

*Den eneste muligheten for å redusere alvorlig skade på naturmangfoldet er å velge en annen lokalisering.»*

Når det ikke er fremlagt alternative plasseringer, har den politiske behandlingen vært et valg mellom å etablere «Det gode nabolag» i Vallerveien 146 eller å skyve konseptet «Det gode nabolag» ut i en uviss fremtid. Organisasjonene mener det er rimelig grunn til å anta at mangelen på fremlagte alternative plasseringer har vært avgjørende for den politiske beslutningen om å tillate nedbyggingen av truet natur i Vallerveien 146.

Unnfallenhet fra kommunen mot å vurdere alternative plasseringer på et tidligere stadium i planprosessen kan ikke begrunne nedbygging av sterkt truet natur, i strid med kommuneplanen bestemmelse § 11.1.

### **3. Vedtaket gjør det vanskeligere å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven og Norges forpliktelser etter FNs naturavtale, og bidrar med det til å forverre naturkrisen.**

Vi viser igjen til utdrag fra *Uttalelse fra PLNK v/naturmangfold til naturkartlegging og tilhørende rapport – detaljregulering av Vallerveien 146* datert 21. mai 2021 som også er gjengitt i innledningen til dette klagebrevet.

*«Virkningene av reguleringsforslaget kan ikke vurderes enkeltvis, men må vurderes opp mot den samlede belastningen på naturmangfoldet. Reguleringsplanen legger opp til en delvis nedbygging av naturtypelokaliteten Vallerveien 146 nord, kalkgranskog (VU) og en tilnærmet fullstendig nedbygging av Vallerveien 146 sør, kalkedelløvskog (EN). Anslått gjenværende areal av kalkedelløvskog nasjonalt er 4 km<sup>2</sup> fordelt på 250-300 forekomster, utbyggingen vil medføre at en av disse lokalitetene er tapt for alltid. (...)*

*Reguleringsplanen/utbyggingen vil føre til forringelse og tap av truet natur av regional og nasjonal verdi noe som gjør det vanskeligere å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldlovens §§ 4 og 5 og er et klart bidrag til den samlede belastningen på naturmangfoldet.»*

Kommunene som myndighet for arealforvaltningen, har vid adgang til å gjøre om på eksisterende planer.<sup>2</sup> Dersom Norge skal bidra til å nå målene i FNs naturavtale som Norge har sluttet seg til, er det helt avgjørende at kommune og statsforvalter evner å vektlegge ny kunnskap om spesielt truet natur, og snu i tide, også i områder med stort utbyggingspress. Vi viser særlig til naturavtalens<sup>3</sup> mål 1-5 og 8. Å redusere nedbyggingen av natur er også en forutsetning for å kunne nå målene i klimaavtalen med EU<sup>4</sup>.

Vi forventer at Statsforvalteren som ser kommunenes beslutninger i et samlet regionalt og nasjonalt perspektiv setter ned foten når kommunene hver for seg, bit for bit, fatter beslutninger som for alltid ødelegger verdifull og truet natur.

Med vennlig hilsen

**BÆRUM NATUR- OG FRILUFTSRÅD**



Ulf Kristiansen (sign.)  
Leder



**Naturvernforbundet**

Bærum

Kari Balke Øiseth (sign.)  
Leder



**Naturvernforbundet**

Oslo og Akershus

Håkon Eide Gundersen (sign.),  
Daglig leder

#### Vedlegg:

1. *Oppstartsmøte - bestilling\_2.7.2018*
2. *Uttalelse fra PLNK v naturmangfold\_21.8.2018*
3. *Foreløpig\_171018\_BREEAM-NOR Økologirapport for Vallerveien 146\_med vedlegg\_17.10.2018*
  - o Pga filstørrelse henviser vi til lenke til Bærum kommunes hjemmeside<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Stortinget.no, 2022: *Skriftlig spørsmål fra Rasmus Hansson (MDG) til landbruks- og matministeren.* <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/Skriftlige-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qid=91191>

<sup>3</sup> WWF. 2022-2030 *Naturavtalen enkelt forklart. Verden skal stanse naturtapet og få mer natur.* Hentet fra: [https://media.wwf.no/assets/attachments/Naturavtalen\\_2023-02-17-155917\\_szaw.pdf](https://media.wwf.no/assets/attachments/Naturavtalen_2023-02-17-155917_szaw.pdf)

<sup>4</sup> Miljødirektoratet (2023). *Tiltaksanalyse for skog- og arealbrukssektoren (LULUCF). Hvordan Norge kan redusere utslipp av klimagasser fra arealbruksendringer innen 2030.* Hentet fra: <https://www.miljodirektoratet.no/publikasjoner/2023/april-2023/tiltaksanalyse-for-skog-og-arealbrukssektoren/>

<sup>5</sup> Økologirapport 17.10.2018:

<https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2020375946&dokid=5409181&versjon=1&variant=A&>

4. *Formannskapet\_Mixed housing-konsept\_20.11.2018*
5. *Oppstartsmøte - bestilling\_27.2.2020*
6. *Uttalelse fra PLNK v naturmangfold\_25.3.2020*
7. *Naturmiljørapport foreløpig mai 2021*
8. *Epost fra TAG Arkitekter til saksbehandler\_7.5.2021*
9. *Uttalelse fra PLNK v naturmangfold til naturkartlegging og tilhørende rapport\_28.5.2021*
10. *Forslag til detaljregulering for Vallerveien 146, planID. 2020007\_20.8.2021*
  - Pga filstørrelse henviser vi til lenke til Bærum kommunes hjemmeside<sup>6</sup>.
11. *Uttalelse fra PLNK v naturmangfold - forslag til detaljregulering av Vallerveien\_15.9.2021*
12. *Møte i Planutvalget 10.2.2022 - Spørsmål og svar\_8.2.2022*
13. *Intern epostkommunikasjon Bærum kommune om historikk naturkartlegging Vallerveien 146\_4.2.2022*
14. *Redegjørelse om naturkartlegging – Godthaab og Vallerveien 146*

---

<sup>6</sup> Forslagstillers planbeskrivelse til 1. gangs behandling i planutvalget februar 2022:  
<https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.ashx?journalpostid=2020474585&doKid=5571028&versjon=1&variant=A&>