



**NOTAT**

Dato: **08.02.2022**

Arkivkode:

J.postID: **22/23359**

Arkivsaksnr: **19/23877**

---

|              |  |  |  |
|--------------|--|--|--|
| Til:         |  |  |  |
| Planutvalget |  |  |  |

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: **Møte i Planutvalget 10.02.2022 - Spørsmål og svar**

---

**Sak 028/22 – Vallerveien 146 - Spørsmål fra Eirik Bøe (V)**

*Jeg har flere spørsmål til saken, men de krever en stemmeforklaring ettersom deler av sakgrunnlaget ikke er fullt ut redegjort for.*

*Problemstilling*

*KD skriver at han ønsket at naturverdiene var kjent på et tidligere stadium i planprosessen. «Krav om naturkartlegging ble stilt på oppstartsmøte og naturverdiene ble først faglig godt klarlagt da forslagsstiller sendte inn rapport fra naturregistreringen sammen med planforslaget.»*

*Bakgrunn*

*Naturmiljørapporten som ligger ved saksfremlegget baserer seg på en registrering fra 2018. Rapporten er ikke datert i saksfremlegget. I følge Asplan Viak ble den oversendt 7. mai 2021 til tiltakshaver. Dette var før 2. og 3. dialogmøte mellom planmyndigheten/Bærum kommune og forslagsstiller, som fant sted 20. mai. Dette var over 8 måneder før planforslaget ble oversendt.*

*Bærum kommune var klar over at område hadde naturverdier før dette. Bærum kommune ved Eiendomsavdelingen bestilte en rapport fra Asplan Viak som ble levert som utkast 17. oktober 2018 og endelig rapport 24. oktober 2018, som en del av en rammeavtale med Bærum kommune. Rapporten ble utarbeidet med bakgrunn i en Breeam-sertifisering av eiendommen.*

*Det er verdt å merke at rapporten fra 2018, er datert 16.10.2018. Dette er før Norsk rødliste for naturtyper ble lansert for første gang. Denne ble lansert 16.11.2018 (jf. <https://www.artsdatabanken.no/rodlistefornaturtyper>). 2018-rapporten er tydelig på at det er naturverdier på tomten, men rødlistestatus kunne ikke trekkes inn i verdivurderingen av*

*naturtypelokaliteten da den ble skrevet. Verdien økt derfor naturlig nok etter 16.11.18, da området inneholder rødlistede arter.*

### Spørsmål

1. *Jeg ber om at Naturmiljørapporten som ble utarbeidet i 2018 legges ved saken*

#### Kommunedirektørens svar:

Her er [lenke til den omtalte foreløpige rapporten](#). Denne ligger i j.post 21/95595 og er datert 17.10.2018. Rapporten ble bestilt av Byggherre i Eiendom i forbindelse med mulig Breeam-sertifisering av eiendommen. Rapporten fra naturkartlegging datert 16.10.2018 ligger som «vedlegg/siste del» til BREEAM-NOR-rapporten som er merket «foreløpig» med dato 17.10.2018.

2. *Naturmiljørapporten fra 2018 ble bestilt av Bærum kommune, når ble funnene lagt inn i naturdatabasen?*

#### Kommunedirektørens svar:

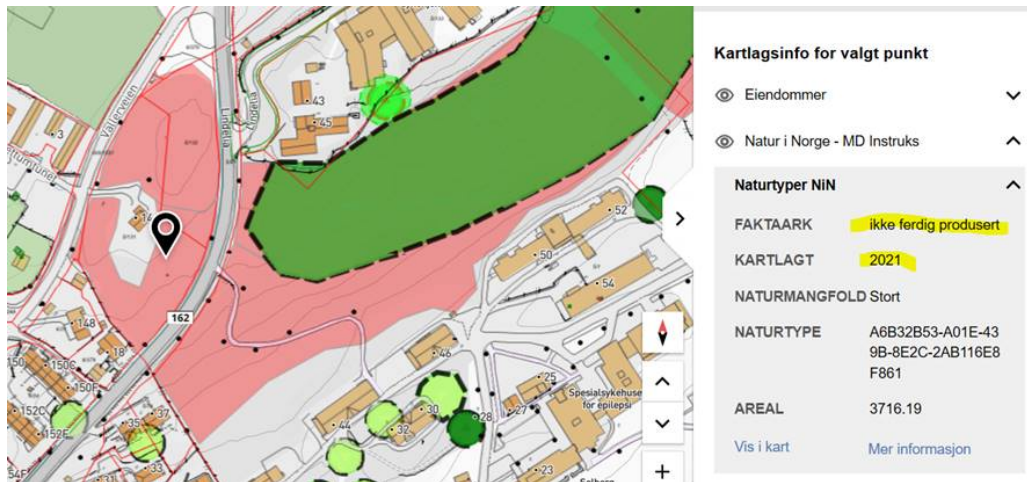
Det er ingen automatikk i at resultater fra slike kartlegginger, som blir bestilt til enkeltprosjekter, blir lagt inn i naturbase. Den omtalte rapporten fra 2018 var heller ikke bestilt som en slik kartlegging, derimot som et ledd i en potensiell BREEAM-NOR miljøsertifisering og tiltak i forbindelse. Kommunens avdeling Park, Landbruk, Natur og Kulturvern (PLNK) har nå i alle uttalelser der det bes om kartlegging som rutine å be om at funn av naturtyper registreres i artskart. Det er krevende å sikre at dette følges opp fordi det tar lang tid fra registreringen sendes inn til den blir publisert (flere måneder i noen tilfeller). For å kompensere noe for dette ber PLNK også om å få oversendt datasett for publisering i Bærumskart. Dette er et pågående arbeid og det er fortsatt et etterslep på rapporter for publisering.

3. *Har området vært del av den pågående naturkartleggingen, hvis det er tilfelle når er det lagt inn oppdaterte data på området?*

#### Kommunedirektørens svar:

Området ble kartlagt på nytt i 2021 i regi av PLNK, som del av Bærum kommunes eget kartleggingsarbeid for å bedre kunnskapsgrunnlaget i byggesonen i Bærum. Resultatene er sendt inn til Miljødirektoratet og forventes publisert i løpet av våren 2022. Registreringen er lagt inn i Bærumskart som et midlertidig kartlag. Se utsnitt nedenfor. Se dessuten vedlagte rapport.

Denne kartleggingen er gjort etter MDs instruks for NiN-kartlegging som er den nye metodikken. Det ble funnet Gammel lågurgranskog på den nordøstlige delen av området og Frisk lågurdelløvskog (nær truet, NT) i sørvest. Både den gamle og den nye kartleggingen ble gjort av Asplan Viak. PLNK har vært i dialog med forfatterne av begge rapportene angående forskjellene i funn av rødlistede naturtyper. Konklusjonen er at det er den første kartleggingen, gjennomført etter metodikken i DN håndbok 13 som best representerer de reelle naturverdiene.



4. *Hvorfor ble ikke naturverdiene kommentert da Formannskapet ble orientert, 20. november 2018 eller på noen av de påfølgende fremleggende og orienteringene for Formannskap og Planutvalget?*

*19. mars 2019, 18. juni 2019, 29. januar 2020, prinsippavklaringen 11. juni 2020, i tillegg til presentasjonen for Planutvalget 29. januar 2021 og for formannskapet på Carpe Diem 17. september 2021.*

Kommunedirektørens svar:

Kommunedirektøren viser til at området er tidligere regulert til offentlig tjenesteyting (2011) og er avsatt i kommuneplanens arealdel (sist revidert 2017) til offentlig/privat tjenesteyting + grøntstruktur (i nord). Kommunedirektøren la derfor til grunn at området kunne utbygges jfr at området er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Rapporten fra Asplan Viak innhentet i 2018 ga ikke informasjon som skulle tilsa at området ikke kunne utvikles med en bebyggelse så fremt kommende regulering hensyntok og avveiet naturinteressene. Dette underbygges bl.a. det som Asplan Viak beskriver i rapporten at «Prosjektet er i tidlig fase/skisseprosjekt med begrenset grunnlag for økologens vurderinger og anbefalinger. Disse er derfor å anse som foreløpige og må gjennomgås igjen når tiltaket er mer detaljert planlagt.» På denne bakgrunn fant ikke kommunedirektøren grunn til å kommentere naturverdiene spesielt i de omtalte orienteringene.

Kommunedirektøren la til grunn at gjennom arbeidet med forslag til en konkret reguleringsplan skulle forslagstiller både supplere naturkartleggingen (den foreslå i 2021) og viser hvordan hensynet til naturverdier kunne bli ivaretatt i planforslaget. Forslagstiller har gjort det bl.a gjennom omtalen i planbeskrivelsen kap 5.1 ROS analyse og kap 5.4 naturmangfold.

Plan og bygningsloven legger til grunn at en omfattende reguleringsprosess både skal synliggjøre bl.a naturverdier og foreta en avveining mellom hensyn til vern og bruk. Hensynet til naturmiljø er et stykke på vei hensyntatt i forslaget til reguleringsplanen bl.a. gjennom krav om vern av hul eik, hensynssoner landskap og at området i nord er avsatt til naturområde i tråd med kommuneplanens arealdel.

5. *Kan naturmiljørapporten fra Asplan Viak i saksgrunnlaget dateres?*

Kommunedirektørens svar:

Rapporten fra 2021 er ikke datert, men kommunen fikk en foreløpig utgave den 7.5.2021 der det i kap. 2 står at sjekk mot Naturbase og Artskart ble utført 3.5.2021. Endelig utgave

ble sendt kommunen 20.08.2021 sammen med øvrig materiale til planforslaget. Det er ingen vesentlige forskjeller på de to utgavene.

6. *Tiltakshaver kjente til naturmiljørapporten før de to siste dialogmøtene. Var naturverdiene et tema under noen av de 3 dialogmøtene tiltakshaver har hatt med Bærum kommune – 25. august 2020, 20. mai 2021 og 10. juni 2021?*

Kommunedirektørens svar:

Den 25. august 2020 var ikke Regulering kjent med naturverdiene. Det ble imidlertid understreket i møtet at eventuelle inngrep i grønnstrukturen var avhengig av funn i den ventede naturkartleggingen. Referat fra møtet finnes [her](#).

20. mai 2021 ble resultatene av naturverdiene drøftet med forslagsstiller. Referat fra dette møte finnes [her](#).

Møtet den 10. juni 2021 var et møte som forslagsstiller inviterte til der [uttalelsen fra kommunens naturavdeling/naturforvalter](#), i PLNK, ble gjennomgått. Det var først og fremst ren informasjon og forklaring av uttalelsen fra kommunens side. Det ble ikke skrevet referat fra denne samtalen. Det ble ikke gitt noen konklusjoner i møtet, men presisert at planforslaget var i konflikt med naturverdiene og kommuneplanens § 11 om naturmangfold.

7. *Naturmiljørapporten er tydelig på at prosjektet vil bygge ned sterk truede arter. Når funnene settes inn i miljødirektoratets Verditabell for naturmangfold viser de at området har **Svært stor verdi eller høyeste forvaltningsprioritet**. Dette er den høyeste vernekategorien vi bruker i Norge. Det fremkommer ikke helt tydelig av fremlegget i denne saken at naturverdiene er av denne kategorien. Jeg ber om naturverdiens vurdering opp mot Miljødirektoratets verditabell for naturmangfold kommenteres/illustreres.*

Kommunedirektørens svar:

Det er riktig at fremlegget ikke nevner Miljødirektoratets verditabell og hvilken kategori funnene ligger i. For vurdering av naturverdiene opp mot direktoratets verditabell, se vedlagte konsekvensvurdering med illustrasjoner.

8. *I gjeldende Bestemmelser for Kommuneplanens arealdel 2017-2035 heter det: § 11.2 Vegetasjon Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes. Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes. Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Har Bærum kommune fulgt disse bestemmelsen i håndteringen av denne eiendommen? Er reguleringsforslaget som er lagt frem i tråd med §11.2 og 11.1?*

Kommunedirektørens svar:

Kommuneplanens § 11.2 vurderes delvis fulgt ved at det er krevd kartlegging av naturverdier før planforslaget blir behandlet. Resultatene/funnene ble ikke kjent før tett opp til innsending av planforslaget. Planforslaget kan neppe sies å følge opp bestemmelsen om å ivareta og styrke sammenhengende grøntdrag og grønne lunger. Det vises også til svar under pkt.4.

Når det gjelder § 11.1 lå ikke de registrerte naturtypene inne i kommunens kartdatabase før etter at naturkartleggingen fant sted. Der man foreslår utbygging i henhold til dette planforslaget ivaretas viktige naturtyper i liten grad, mens naturtypene innenfor den delen av eiendommen som i kommuneplanen og i reguleringsplanen er avsatt/regulert til LNF/friluftsområde, anses ivaretatt.

## Spørsmål fra Eirik Bøe (V):

Vi har mottatt saken om Vallerveien 146. Denne sakens karakter er bakgrunnen for mitt spørsmål.

Kan Planutvalget få en oversikt over alle ubebygde eiendommer eller deler av eiendommer Bærum kommune eier hvor det pågår planlegging/utvikling.

### Kommunedirektørens svar:

Administrasjonen ved Eiendom har utarbeidet en oversikt per 30.11. 21 over ubebygde eiendommer med reguleringsstatus hvor Bærum kommune er hjemmelshaver. Oversikten omfatter ca. 700 eiendommer. Dessverre er det en del feil i listen som må rettes ved neste ajourføring. Status på enkelte eiendommer kan også være endret siden november. Listen er vedlagt.

Det er ønskelig å utvikle bedre og interaktive kartløsninger for økt service og selvbetjening, også en løsning som viser status for kommunale eiendommer. Dette er et arbeid som pågår, men foreløpig er ikke løsningen tilfredsstillende innenfor dagens kartløsning.

Kommunedirektøren vil imidlertid vise til at det finnes svært mye informasjon i dagens løsning i Bærumskart som utvalget har tilgang til, og at det er et eget kartlag som heter Eiendommer og forvaltningsområder BK- Eiendommer (fig. 1). Ved å trykke på de ulike formålene vil man få frem kommunens eiendommer og arealbruken.

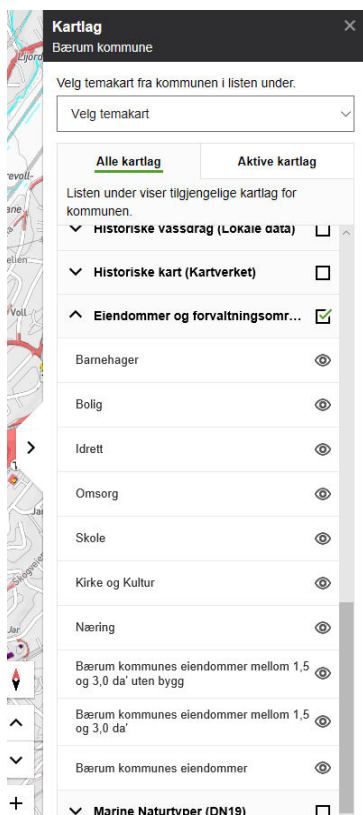


Fig. 1



Fig 2

## Områder under planlegging



### Kommunedirektørens svar

Avdelingene Regulering og Eiendom har i samarbeid med Selvaag fått utarbeidet forslag til hvordan golfaktiviteten på Ballerud kan videreføres etter at området er bygd ut med skole inkl. flerbrukshall, barnehage og boliger. Forslagene som kan muliggjøre videre golfaktivitet på Ballerud, vil bli presentert på planutvalgets møte den 10. februar. De vil bli så lagt fram for planutvalget ved 2. gangs behandlingen av planforslaget i mars.

Videreføring av golfaktiviteten forutsetter at eierne av arealet, sammen med golfklubben, kommer fram til en driftsmodell som er realiserbar.

Kommunedirektøren for samfunn vil innkalle partene til videre dialog som sitt bidrag til fortsatt golfaktivitet på Ballerud.

---

#### Vedlegg:

Dønski-Gjettum NiN 2021 Asplan Viak

5755327

Vallerveien 146 - Vurdering av konsekvenser for naturmangfold etter MDs  
veileder

5755328