

Ragnhild og Olav Prestvik  
Søndre Strøm  
1488 Hakadal

Hakadal 12. april 2004

Nittedal kommune  
Seksjon plan, byggesak og oppmåling  
Moveien 1  
1482 Nittedal

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| REGIONKONTOR LANDBRUK |          |
| LILLESTRØM            |          |
| 14 APR. 2004          |          |
| J.nr.:                | 549/2004 |
| Ark.nr.:              | 0233     |

### Historiske opplysninger og generelle spørsmål i forbindelse med meldt tiltak etter PBL §81 på gnr 38/bnr 7 i Nittedal

Berger, gnr 38, bnr 5, ble i 1793 utskilt fra Søndre Strøm. I 1890 ble Nedre Berger, gnr 38, bnr 7, skilt ut fra Søndre Strøm. Gjennom tidene har det vært mange eiere til de to små, brukene, som lenge har fungert som en eiendom – Berger. Fra 1914 til 1947 eide Gunerius Pettersen eiendommen. Fra 1947 til sin død i 1978 var Berger eid av Christian Børs Pettersen.

I Børs Pettersens tid som eier hadde Berger en spesiell rolle på grunn av bestyreren, Marit Haugerud. Marit bodde i Berger fra 1946 til 1982 og hadde hest der. For sitt verdifulle arbeid med barn og unge er hun hedret med kommunens kulturpris og Lions ærespris.

Vi registrerte at det i 1980-årene kom spørsmål til Nittedal kommune fra eierne av Berger (Gunnerius Pettersen/G. Pettersens legat) om å få legge ut areal øst for Gjøvikbanen til boliger. I mai 1987 mottok vi brev fra Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S der det står at firmaet har kjøpt Berger gård. I brev til oss fra landbruksmyndighetene av 1. mars 1989 ble vi underrettet om konsesjonssøknad fra Øyvind R. Bauer for erverv av Berger.

Vi og andre naboer fryktet at hensikten med kjøpet av Berger var å skaffe entreprenørselskapet Bauer & Bech utbyggingsarealer, og bad derfor om at Berger-eiendommen øst for Gjøvikbanen i stedet ble solgt til gårdbrukerne i området. Det er i år 10 år siden en dom i Lagmannsretten gjorde det klart at Øyvind R. Bauer skulle få konsesjon på hele eiendommen.

Det er positivt at det nå skal gjøres noe i Berger etter forfallet der spesielt de siste 20 årene. Etter at Marit Haugerud flyttet fra Berger i 1982, har det bare vært litt beiting og ingen dyrking av fôr i Berger. Jordbruksarealet har derfor i stor grad grodd til med busker og trær. Forfallet gjelder også hus, deriblant den SEFRAK-registrerte hovedbygningen i Nedre Berger.

Totalt areal i Berger øst for Gjøvikbanen er beregnet til 193 dekar. I følge møtebok fra Nittedal landbruksnemnds behandling av konsesjonssøknaden fra Ø. R. Bauer 6. april 1989 står det at Berger består av 6 dekar dyrka jord, 2 dekar overflatedyrka og 9 dekar gjødsla beite. I eldre tid har det muligens vært over 50 dekar jordbruksareal til de to brukene i Berger.

---

Annet: Vannboring er foretatt i Berger, trolig i 1956. Det er visstnok boret til 60-70 meter dybde.

### **Nærmere om adkomsten til Berger**

Fram til andre halvdel av 1950-årene var det ikke bilvei til Berger. Folk og varer ble transportert med vogn eller slede etter en hestevei som slynget seg oppover beitet vest for låven på Søndre Strøm. Ved en erklæring datert 5/5 1947 hadde Leif Strøm, eier av Søndre Strøm, gitt Chr. Børs Pettersen rett til å anlegge bilvei, etter nærmere avtalt trase. Eier av Søndre Strøm har aldri mottatt noen økonomisk kompensasjon for grunn til vei til Berger. Vei etter den nåværende trase ble ikke bygd før, sannsynligvis, i 1957. Fordi den nye veien var bygd lett og fortsatt var bratt, var den godt framkommelig med bil bare i den tørre delen av sommerhalvåret.

I 1984 var veien i elendig forfatning, ikke minst på grunn av utkjøring av tømmer fra Berger året før. Veien ble av eierne av Berger høsten 1984 opprustet for et betydelig beløp. Veien ble samtidig utvidet i bredde, uten at det var noen avtale med oss på forhånd om dette. Strekningen fra avkjøringen fra Rv 4 til området bak låven vår ble ikke reparert av eierne av Berger.

Manglende vedlikehold (skraping og vedlikeholdsgrusing) har gjort at veien gradvis har blitt dårligere igjen. At den stadig er bratt, skaper problemer på glatt føre om vinteren. Den 23. mars 1995 hadde Øyvind Bauer og hans advokat møte med oss der de la fram ønske om utbedring av veien og helst en omlegging som gav mindre stigning. Bauers holdning var at det var opp til oss å anvisе løsning på hans adkomstproblem til Berger, en holdning som bekreftes i brevet som advokat Torkildsen skrev til oss etter møtet. Vi svarte at vi ikke hadde grunnlag for å vurdere standardbehovet på veien til Berger, og at det derfor ikke var mulig å si om det var kurant for oss å godta Bauers ønsker om annen veitrase.

I mai 2000 sendte Axel J. Bauer søknad til kommunens landbrukskontor om bygging av landbruksvei til Berger med en viss omlegging av traseen over vår eiendom og en utvidelse i bredden med 1 meter i forhold til eksisterende vei. Av en telefonhenvendelse til skogbrukssjefen for få dager siden framgikk at denne søknaden er i bero på grunn av manglende svar fra Bauers side på spørsmål fra Landbrukskontoret om krav til veistandard.

Fortsatt manglende veivedlikehold har gjort at veien nå, i april 2004, igjen er i dårlig stand og dårlig kjørbar i teleløsningen.

**Det framgår av dette at veien over gården hos oss til Berger har vært et problem tidligere. Vi er redd for problemet blir større med øket aktivitet i Berger.**

### **Trafikk til og fra Berger**

I meldingen hevdes det at utbyggingen i Berger ikke vil føre til økt trafikkaktivitet. Her er å bemerke at siden bilvei til Berger ble bygd, har det ikke bodd noen familie bestående av så mange som fire personer der. Både bestyrer Marit Haugerud (fram til 1982) og nåværende "vaktmester" i Berger de siste ca ti årene, har ikke hatt familie boende der, og ingen av disse har hatt bil.

Den rive- og byggeaktiviteten som skal foregå i Berger, vil nødvendigvis føre til en stor trafikkøkning. Og når driftsbygning er bygd, er det antydning av bygging av to bolighus – da er det vel ikke bare en familie på fire som skal bo i Berger etter at byggeperioden er over?

I den skisserte driftsbygningen er det satt av plass til minst tre biler og det skal innredes bokser til 10 hester. Så mange store hester har ikke vært holdt i Berger noen gang tidligere. I motsetning til hesteholdet i Marit Haugeruds tid, må vinterfôr i sin helhet hentes utenfra, og gjødsel transporteres bort. **Vi kan ikke forstå annet enn at Bauers planer medfører stor økning i trafikkaktiviteten fra/til Berger.**

**Størrelsen på den planlagte driftsbygningen, og planbehandlingen hos kommunen**

Vi undres stort over den nå framlagte planen om å bygge det som omtales som låve- og stallbygg på ca 850 kvm i Berger, og over den behandlingsmåten for tiltaket som tiltakshaver legger opp til. Gjennom aviser er vi kjent med Øyvind R. Bauers tanke om å selge Østern Bruk i Bærum og i stedet bygge i Nittedal og flytte hit. En driftsbygning på 850 kvm står ikke i noe forhold til størrelsen på landbrukseiendommen Berger. Det blir et stort misforhold mellom *på den ene siden* å ikke behandle det store byggetiltaket som byggesøknad, men som melding etter §81 i PBL fordi det dreier seg om landbruksvirksomhet, og *på den andre siden* ikke legge fram noen planer om landbruksmessig næringsvirksomhet på eiendommen, men tvert om skrive "Det tas ikke sikte på noen form for kommersiell virksomhet på stedet" (avslutning av andre avsnitt i meldingen).

I saksmappen hos Nittedal kommune kunne vi se et kart der to bolighus var antydnet plassert, men i meldingen presiseres det at det ikke søkes om størrelse eller plassering av bolighus ennå. Denne splittingen i tid av søknader om byggetiltak utnyttes når det i meldingen pekes på at nå "økes BYA på tomten med bare 123,0 kvm etter at eksisterende bygninger er revet, og vil dermed kunne sees på som et moderat tiltak ..." For å få til dette reknestykket, må vel bolighus/hytte være med i det eldre BYA som her blir sammenlignet med BYA for ny driftsbygning? Dessuten er brakker/staller som er plassert i Berger i 1990-årene, med i sammenligningsgrunnlaget.

Vi er meget usikre på hva som kommer til å skje videre i Berger. I brev fra Landbrukskontoret av 09.12.2003 slås fast at tiltaket dreier seg om landbruk. Men hva slags landbruksdrift er det som tilsier en bygning av denne størrelsen? Vi stiller også et spørsmålstegn ved Landbrukskontorets utsagn "Byggeprosjektet faller godt inn i kulturlandskapet." Driftsbygningen som skisseres av Bauer, bryter så vidt vi skjønner, sterkt med det småbruksmiljøet som har sitt utgangspunkt i skogsplasser, som Berger er et godt eksempel på. En 45 meter lang bygning på kanten av flaten i Berger vil for øvrig bli godt synlig fra østre dalside (Gamleveien og gårdene langs den, samt Askkroken).

**Vi mener at det ikke er forsvarlig at et tiltak av denne dimensjonen bare behandles som en melding til PBL §81.**

Med hilsen

*Ragnhild Strøm Prestvik*  
Ragnhild Strøm Prestvik

*Olav Prestvik*  
Olav Prestvik

Kopi til

Øyvind R. Bauer, Østern Bruk, Listuveien 9, 1316 Eiksmarka  
Ellen Hellsten, F/E\*T arkitektur, Geitmyrsveien 7, 0171 OSLO  
Regionkontor landbruk, Postboks 84, 2001 Lillestrøm