

NOTAT

Til: Bærum kommune
v/Planutvalget

Fra: Advokatfirmaet Hjort DA
Ansvarlig advokat: Liv Zimmermann

Dato: 15. august 2022

Vår referanse: M 3686464.1

Planutvalgets behandling av kommuneplanens arealdel Jernbaneveien 115 - gnr. 14 bnr. 267

Kommentarer til kommunedirektørens anbefaling

1 BAKGRUNN

Planutvalget skal fortsette sin behandling av KPA 2022-2042 i møte den 8. september 2022. I den forbindelse ser vi behov for å komme med noen kommentarer til kommunedirektørens behandling av arealinnspill for Jernbaneveien 115 på Stabekk og forslaget om at dette innspillet ikke skal tas med videre i KPA-prosessen.

Kommunedirektøren har i sitt saksfremlegg uttalt at innspillet for Jernbaneveien 115 er i tråd med arealstrategi om kortreist arbeidsliv som følge av nærheten til Stabekk sentrum og stasjon, og at det bygger opp under hensynet om grønn mobilitet.

Likevel anbefaler ikke kommunedirektøren å gå videre med innspillet fordi det er vurdert å ikke være i tråd med arealstrategi om ivaretagelse av grønnstruktur/sammenhengende grønn skråning, samt at det vil innebære riving av kulturminne. Rollen som del av kulturmiljøet langs Terrasseveien mener kommunedirektøren kan anses å være «noe redusert/søkt», mens byggets verdi i seg selv anbefales nærmere vurdert. Kommunedirektøren har også begrunnet sin innstilling med at det er ønskelig å avvente realisering av planene for Stabekk senterområde før nye områder på Stabekk omdisponeres til framtidige byggeformål.

2 KOMMENTARER TIL KOMMUNEDIREKTØRENS INNVENDINGER

2.1 Manglende ivaretagelse av grøntstruktur/sammenhengende grønn skråning

Argumentet om at en fortetting vil ødelegge grøntstrukturen/den grønne skråningen er uriktig. Rodeo Arkitekter har tegnet inn forslag til ny bebyggelse som ikke forutsetter at vegetasjonen på øvre del av tomten fjernes, men tvert imot vil bestå i sin helhet. Plassering og utforming av ny bebyggelse vil uansett bli gjenstand for videre vurderinger gjennom behandling av både detaljregulering og byggesak hvor kommunen vil få anledning til å fastsette f.eks. byggegrenser, krav om bevaring av vegetasjon, krav til volum og byggehøyder osv., slik at en utbygging ikke blir ødeleggende for ønsket om bevaring av grønnstruktur.



2.2 Riving av kulturminne

Kommunedirektøren sikter til bolighuset i Jernbaneveien 115. Vi har nylig oppdaget at kommunen må ha gjort flere *feil* knyttet til vurderingen av husets kulturminneverdi.

Vi starter med å vise til notat fra fagansvarlig kulturvern, Ingunn Stuvøy, datert 12.02.2020, der forslag til utbygging av eiendommen ble vurdert. Her uttales følgende:

Jernbaneveien 115 er et SEFRAC-registrert kulturminne. Arkitekt er Ivar Næss, arkitekt for bevaringsverdige Lagåsen og bygget omtrent samtidig med dette, i 1921. Huset fremstår lite endret, også med original type vinduer og bygningen oppleves dermed til å ha stor grad av autenticitet.

På tidspunktet da denne uttalelsen ble gitt hentet grunneiers konsulent ut informasjon om eiendommen på kommunens kartside. Ved å trykke på «SEFRAK Faktaark», se nedenfor, kom det opp informasjon med bl.a. foto som skulle vise bygget i Jernbaneveien 115:

📍 **Nyere tids kulturminner** ^

Kulturminne ^

Arkitekt	Ivar Næss
BYGGNR	(18576554)
Beskrivelse	BOLIGHUS
EIENDOM	ROA
NAVN	ROA
ÅRSTALL	1921

[Vis i kart](#)

[Bygningsregistreri... SEFRAK Faktaark](#)



Som det fremgår ble det vist et foto av et rødt tømmerhus, som fremstår på bildet som lite endret og med stor grad av autenticitet. Dette er imidlertid IKKE et bilde av huset i Jernbaneveien 115.

Huset i Jernbaneveien 115 ser slik ut:



Det røde tømmerhuset står på en annen adresse i Jernbaneveien.

Grunnen til at denne feilen er oppdaget først nå er at det er foretatt en grundigere gjennomgang av dokumentasjonen som har vært fremskaffet i saken i løpet av de siste par årene. Grunneiers konsulent, med mindre kjennskap til Jernbaneveien 115, trodde det røde huset kunne være et bilde av hvordan huset i Jernbaneveien 115 så ut tidligere, og grunneier selv så dessverre ikke dette foto-vedlegget som angivelig skulle vise et bilde av deres hus.

Grunneier har imidlertid fra første stund reagert på beskrivelsen fra kommunens fagansvarlig kulturvern av at huset bl.a. skulle ha originale vinduer og stor grad av autenticitet, ettersom huset i Jernbaneveien 115 tvert imot er blitt endret betydelig opp gjennom årene, blant annet med påbygg fra 70-tallet og en rekke signifikante fasadeendringer, herunder vindusutskiftinger.

Grunneier har også sett grunn til å undersøke nærmere om det stemmer at husets arkitekt er Ivar Næss. Etter å ha gjennomgått byggesaksmappen i kommunen er det så langt ikke funnet noen bekreftelse på dette. Navnet på arkitekt Ivar Næss er ikke funnet på noen av de opprinnelige tegningene av huset eller på annen dokumentasjon knyttet til husets oppføring. Derimot er navnet Torgersen nevnt flere steder, tilsynelatende som navnet på den som både tegnet og bygget huset.

Hvis man går inn på kommunens kartside og trykker på «SEFRAK Faktaark» i dag kommer det opp at ingen dokumenter er funnet. Kartsiden antas å være rett.

Både i Miljødirektoratets database Miljøstatus og i Kartverkets se.eiendom fremkommer det klart at det ikke er noen SEFRAK-registrering på denne eiendommen.

På denne bakgrunn ber vi Planutvalget se bort fra kommunedirektørens opplysning om at bygget på eiendommen er et kulturminne. Dette stemmer ikke. Huset har heller ingen verdi som gir grunn for nærmere vurderinger.

Eiendommen er derimot innlemmet i registrert kulturmiljø for Terrasseveien. Kulturmiljøet knyttet til Terrasseveien er på kommunens kartside beskrevet slik:

Terrasseveien

Hovedtyngde av bebyggelse fra tidlig 1900-tall. Noe fortetning innimellom. Konstruksjonen av den smale veien som går bak Åsknauser bidrar i stor grad til opplevelsen av veien som smal og rolig. Karakteristisk veifar.

Som det fremgår er det kjennetegnene ved selve Terrasseveien som er beskrevet som det karakteristiske her. Det antas at grunnen til at Jernbaneveien 115, som ligger i veien nedenfor, er tatt med, er at denne ikke er bygget ut slik de øvrige eiendommene i Jernbaneveien er, og at den grønne skråningen bak huset i Jernbaneveien 115 strekker seg opp til Terrasseveien. Hva gjelder bevaring av grønnstrukturen vises det til foregående punkt. For øvrig vises det igjen til kommunedirektørens uttalelse om at «Roller som del av kulturmiljøet langs Terrasseveien kan anses å være noe redusert/søkt».

På denne bakgrunn vil det være riktig å konkludere med at heller ikke hensynet til bevaring av kulturminneverdier er riktig å legge vekt på som grunn for at ikke arealinnspillet for Jernbaneveien 115 skal tas med videre i KPA-prosessen.

2.3 Vekstbehov

Målsettingen om stasjons- og sentrumsnær utbygging og grønn mobilitet oppfylles ved utbygging av denne eiendommen. Dette bør veie tungt selv om eiendommen ligger utenfor planområdet for sentrumsplanen (områdereguleringen) for Stabekk.

Kommunedirektørens anbefaling om å «avvente» fremstår som unødvendig tilbakeholden og lite effektiv. Grunneier og omverdenen bør tvert imot kunne innrette seg på at denne eiendommen skal fortettes. I hvilken grad og når dette skal skje, er et annet spørsmål, men eiendommen bør inn i kommuneplanen som en fremtidig utbyggingseiendom, nå. Grunneier er ikke fremmed for et prosjekt rettet mot eldre, mot unge i etableringsfasen, eller med en annen profil som kommunen måtte se behov for.

3 AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Eiendommen er godt egnet, og ligger naturlig til, for fortetting. Dessuten står den i en viss «særstilling» grunnet forhistorien.

Astri og Knut Anfindsen kjøpte eiendommen i 1965. Den gang var Jernbaneveien en smal grusvei med 8 frittliggende eneboliger, som alle hadde store eplehager. Astri og Knut fikk 6 barn som alle gikk 9 år på Lysaker skole. Dette var deres trygge, gode hjem, og derfor nektet foreldrene å selge da utbygger Bygganders AS kjøpte opp de fleste andre eiendommene i veien. Resultatet ble at familien Anfindsens eiendom ble bygget inn av blokker på begge kanter.

Kommunen la den gang betydelig press på Astri og Knut Anfindsen om å selge, med argument om at de ønsket en sammenhengende utbygging i hele veien. Tomten var i en årrekke i kommunens planer avsatt til blokk-bebyggelse.

Astri og Knut Anfindsen lever begge fortsatt og de 6 barna som er bosatt på andre steder i inn- og utland er overrasket og skuffet over at det nærmest brukes mot dem at det plutselig er viktig å bevare denne eiendommen slik den er. Eksisterende hus har ikke bevaringsverdi. Derimot har det stort oppussingsbehov, men det passer ikke for noen i familien å sette i gang med dette i dag. Det er nå naturlig med en utvikling av eiendommen og de synes det er underlig om kommunen ikke vil benytte anledningen til å «tette dette hullet i tanngarden» langs Jernbaneveien.