

Innspill til Bærum Kommune areal plan -
Glassverkveien 9
04.12.2022

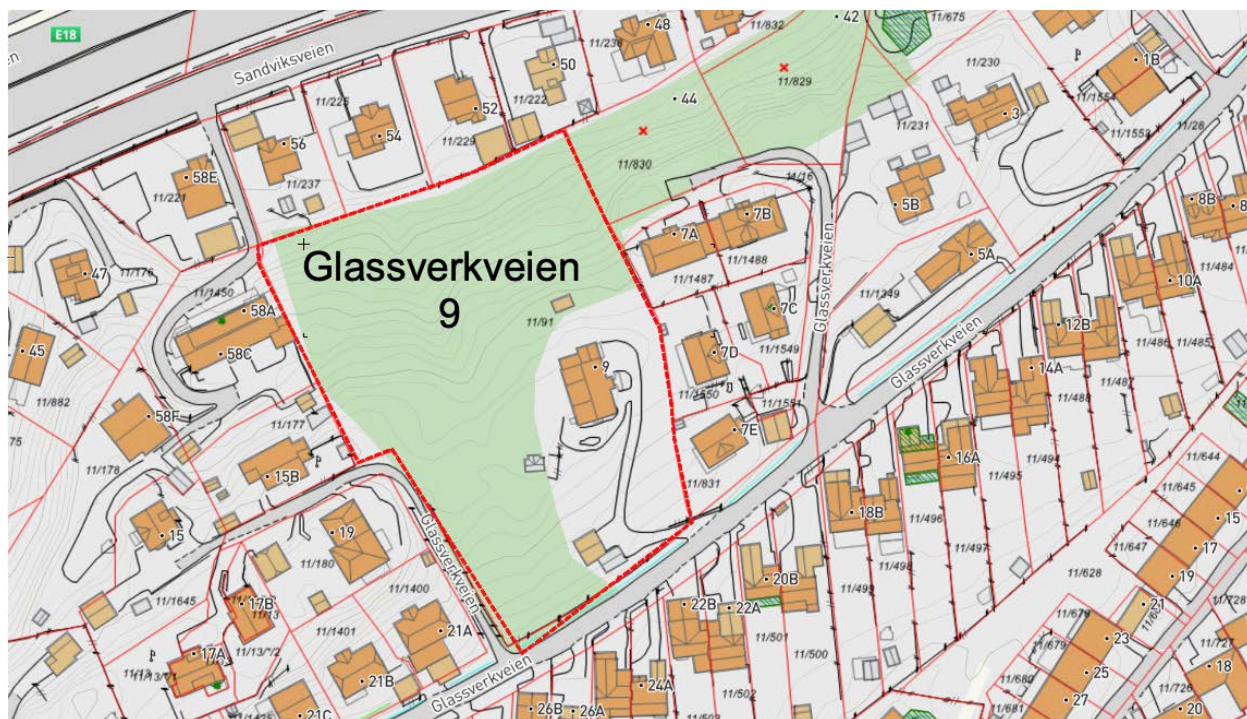
Bærum kommune,
Postboks 700,
1304 Sandvika

Merk: Saksnummer 22/18376- Innspill til kommuneplanens arealdel

INNSPILL FOR GLASSVERKVEIEN 9, Gnr. 11/ Bnr. 91

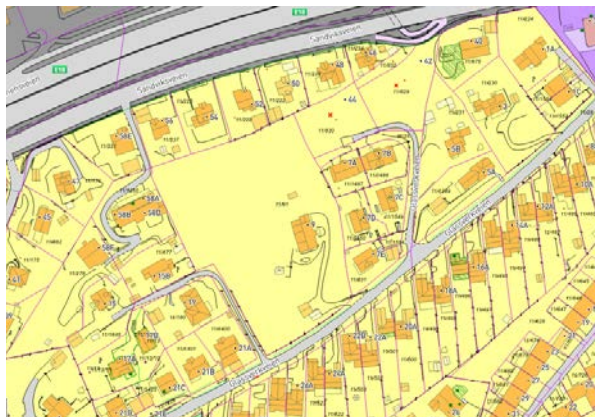
Jeg skriver dette brevet på vegne av meg selv, og jeg er interessert i saken fordi jeg er sønn av grunneier Erlend Kvaal og jeg er tiltakshaver i søknad om deling av tomten. Dette brevet er skrevet i forståelse med grunneier, men jeg uttaler meg på egne vegne.

Glassverkveien 9 har vært i familien Kvaal siden 1952, og det har alltid vært et ønske og en ambisjon å benytte den romslige tomten til å bygge generasjonsbolig/ boliger for familien - for å holde tomten i familien, og familien samlet. En eldre enebolig oppført på 20- tallet ligger på høyden med tilhørende hageanlegg og uthus/ drivhus og gårds plass tilknytning til huset. Atkomst og garasjer ligger mot Glassverkveien i syd.



Eiendommens planstatus

Eiendommen er ca. 9150m², uregulert og avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Jeg ser i forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2042 at mer enn halve eiendommen foreslås avsatt til naturområde, grønnstruktur som del av et større område.



Jeg oppfatter at dette er en ganske inngripende endring av mulighetene på eiendommen og ønsker å få kommentere denne avgrensningen slik at bruken og nytten av eiendommen kan bli til glede både for eiere og etterkommere samtidig som områdekvaliteter og samfunnsmessige interesser ivaretas og sikres.

Eiendommen ligger på toppen av en ås med fallende terreng mot syd ned til Glassverkveien og mot nord ned mot bebyggelsen langs Sandviksveien. Det er en solrik eiendom som grenser mot småhusområder i et svært attraktivt bomiljø. Mot nord er det til dels sterkt fallende terreng og naturlig vegetasjon. Det er gjennom tiden opparbeidet tråkk gjennom området som skaper forbindelser mellom denne delen av nedre Høvik og bussholdeplass i Sandviksveien og områder på nordsiden av E18 via undergang (etter hvert overgangen) av E18.

Verneverdier

Jeg har forståelse for at naturverdier skal sikres og hensyntas når ny kommuneplan utarbeides. Skråningen mot nord er ganske urørt, men også ganske støyuutsatt. Vegetasjonen fungerer som en skjerm mot veien og skaper i dag en buffer mellom E18 og boligområdet. Det er i forslag til ny kommuneplan avsatt et areal til grønnstruktur, naturområde som strekker seg langs skråningen mot nord og et stykke oppover på tomten. Denne delen dekker mer enn halve eiendommen. Den delen av det avsatte naturområdet som ligger i skråningen mot nord inngår i et sammenhengende belte på nordsiden av bebyggelsen på åsen.

Det har vært befaring på stedet og rapport fra Cowi AS i 2021, samt en befaring av biolog i 2022. På eiendommen er det skråningen i nord som utpeker seg ved å ha tynt jordsmonn og kalkstein i dagen og et mer utpreget «kalk-lågurt»-preg og som er rikest i artsmangfold. Skråningen i nord er den sentrale del av lokaliteten og med mest «skogspreg». Søndre del har lavere kalkpreg, yngre skogsdynamikk og mindre skogspreg.

Deler av eiendommen ligger innenfor en naturtypelokalitet som er sårbar på rødelisten. Sikring av en større sammenheng kan gjøres med grep i kommuneplanen, men jeg mener området rundt boligene og mellom de utbygde tomtene kan vurderes særskilt i sammenheng med eventuelt utbygging og kartlegges av biolog/ naturforvalter.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsesstrukturen består opprinnelig av eldre hus i en rekke på høyden av åsen. Over tid er eiendommene oppdelt og det er bygget frittliggende småhus på mindre tomter. Denne utviklingen kan sees både øst og vest for Glassverkveien 9. Skråningen mot nord har vært støyutsatt og vanskeligere å bebygge. Den har blitt liggende relativt urørt og vegetasjonen har vært fritt voksende. Eiendommen Glassverkveien 9 har fått ligge uten ytterligere deling og tanken har vært at eiendommen skal komme familien til gode ved å bygge ut boliger for barna. Det er per i dag innsendt søknad om fradeling av tomt for enebolig i den sydligste delen av eiendommen. Jeg mener en slik fradeling vil inngå i en naturlig videreføring av den eksisterende bebyggelsesstrukturen.

Avgrensning av grønnstruktur og boligformål

Når man ser på topografi, vegetasjon og tomtestruktur foreslår jeg at en avgrensning av boligformål og grønnstruktur vil være riktig å trekke slik skissen under viser.



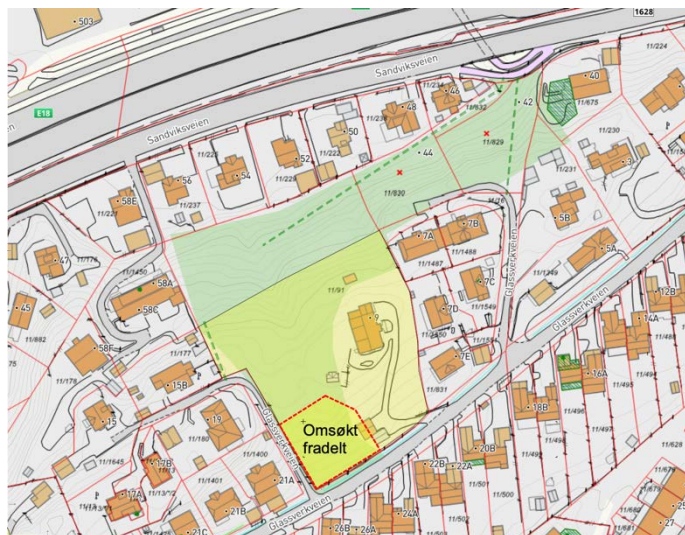
Jeg mener primært at grensen mellom boligformål bør trekkes langs åsen slik at det grønne sammenhengende belte som overlang tid har vært lite berørt vil sikres som en buffer mellom boligområdet og E18. Eiendommens sydlige deler bør inngå i det etablerte boligområdet. Det er gangavstand til både kollektivtrafikk og handel og service på Høvik, samt flerfoldige barnehager, barneskoler og ungdomsskole. Det er også gangavstand til prioriterte stasjoner som Høvik stasjon. Denne delen av eiendommen er egnet for moderat fortetting med frittliggende

boligbebyggelse med hensyn til naturmangfold og ivaretagelse av oppgatte tråkk.

Delingssøknad under behandling

Det er per i dag søknad om deling av tomten under behandling. Ønsket er å oppføre en ny enebolig i den sydligste delen av tomten som vil gi oss muligheten til å bo flere generasjoner på samme tomt, med de fordelene det bringer for både gammel og ung. Tomten er for stor for å arves av ett av fire barn, slik at ved et arveoppgjør vil den mest sannsynlig måtte bli solgt. En

deling av tomten vil også fordele vedlikeholdsoppgavene for den store tomten på flere husstander og bidra til at området holdes i stand og fortsetter å være et flott bidrag til lokalmiljøet.



I den sørvestlige delen av tomten, hvor jeg ønsker å bygge hus, står det allerede tre garasjer på nåværende tidspunkt. Disse garasjene vil rives ved et eventuelt boligbyggeprosjekt, hvor jeg vil spare mest mulig av grøntarealet ved å ha garasje i kjelleren.

I forslaget fra kommunen argumenteres det for at grøntarealet på nordlig del av tomten brukes som sti til offentlig kommunikasjon, som har vært til nytte og et gode for naboer. En eventuell deling i sørvestlig del av tomten vil ikke stå i

veien for fortsettelsen av dette. Det bør også nevnes at det i dag er sti der og den har blitt opprettholdt selv om det i dag ikke er regulert til grøntareal.

Samfunnsnytt og verdiskapningen ved å tillate å bygge en enebolig i det sørvestlige hjørnet er høy, og kostnad på natur og mangfold vil jeg tilstrebe å holde til et minimum. Jeg er svært interessert i å holde dialog med kommune og eksperter om hvordan en eventuell ny tomt kan tilpasses for å bevare naturen og tomten på best mulig måte. Jeg er villig til å gå med på kompromiss for å ivareta både kommunens og mine interesser.

Etter min forståelse har Bærum kommune tradisjon for at privat eiendomsrett står sterkt, så jeg håper at jeg kan finne frem til en løsning.

Aksel Louis Legouy Kvaal