

Bærum kommune

(Dette brev er kun sendt på e-post til post@baerum.kommune.no)

Dato: 5. desember 2022
Ref: Helge Hellebust

Sak 22/18376 – Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel: Terrasseveien, Høvik

Det vises til høringsutkast for revisjon av kommuneplanens arealdel. Vi ønsker å komme med innspill til foreslåtte endringer for Terrasseveien, Høvik.

I forbindelse med oppstart av revisjonen av kommuneplanens arealdel, spilte vi inn et forslag om at Terrasseveien innenfor langsiktig vekstgrense for Høvik i gjeldende kommuneplans arealdel ble satt av til fremtidig bolig med økt utnyttelse. Varde-Eiendom AS eier flere av eiendommene i den aktuelle delen av Terrasseveien og samarbeider med en majoritet av boligeiere i Terrasseveien om en mulig fortetting og utvikling av Terrasseveien. Kartutsnittet i Fig. 1 nedenfor viser eiendommene i Terrasseveien innenfor langsiktig vekstgrense for Høvik, slik denne er angitt i gjeldende kommuneplan. Grønn farge viser grunneiere som er positive eller nøytrale til vårt arealinnspill.



Fig. 1: Kartutsnitt for Høvik stasjon med Terrasseveien mot øst innenfor gjeldende langsiktig vekstgrense. Grunneiere i Terrasseveien som er positive eller nøytrale til Varde-Eiendoms arealinnspill er avmerket med grønt. Pågående plansak i Sновеien 17-19 er avmerket med blått («Høvik Stasjonsby»)

Dessverre ble dette arealinnspillet avvist i grovsilingen som ble vedtatt av Kommunestyret 2. mars d.å.

Et innspill fra Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien om å ta ut Terrasseveien av langsiktig vekstgrense ble imidlertid inntatt i utkastet til ny arealdel. Dette er begrunnet med at man «*ønsker å imøtekomme innspill fra beboerne i området samt politiske signaler om bevaring av bo- og bygningsmiljø med historisk verdi*», ref. Planbeskrivelsen side 13.

Slik som vi har oppfattet det, har innspillene fra Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien hovedsakelig vært tuftet på motstand mot høyblokker og det som har vært benevnt som rasing av velfungerende nabolag og ødeleggelse av verneverdier. Varde-Eiendom har hverken foreslått høyblokker eller rasing av bomiljøet eller ødeleggelse av verneverdier i Terrasseveien.

En majoritet av boligeierne i Terrasseveien ønsker en fortetting, ref. Fig. 1 på side 1 av dette brevet, mens det er motstanderne som dominerer debatten.

Vi finner det underlig at området i Terrasseveien, som har et betydelig potensial for fremtidig fortetting, tas ut tidlig i prosessen med henvisning til politiske signaler om bevaring av bo- og bygningsmiljø, uten at det tilsynelatende er gjort konkrete vurderinger av bevaringsverdi. Per dags dato er kun én bygning i det aktuelle området SEFRAC-registrert (Terrasseveien 38), mens ingen bygninger er fredet. Vi støtter synspunktet om at bevaringsverdi er et viktig hensyn å ta. Det er imidlertid fullt mulig å utvikle dette svært så sentrale området i Bærum med ny bebyggelse, samtidig som man hensyntar bebyggelse med bevaringsverdi.

Storsamfunnet har forventninger til utbygging rundt skinnegående transport, og Høvik er pekt ut som et satsningsområde og prioritert vekstområde i Bærum kommune. Terrasseveien ligger på den andre siden av skinnegangen, innenfor 5 min gangavstand til stasjonen og dermed like tett på stasjonen som de øvrige utviklingsområdene på Høvik. Vi mener derfor det blir feil å ta ut dette området fra kommuneplanens arealdel, når Høvik vurderes som et satsningsområde i det lange perspektivet.

Forslaget til endringer i kommuneplanens arealdel for Terrasseveien på Høvik strider også mot overordnede føringer for arealbruk. Dette gjelder føringene både i Regional plan for transport og areal og i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det var nettopp disse føringene som var bakgrunnen for at Terrasseveien ble definert innenfor Høvik langsiktig vekstgrense i kommuneplanen av 2018 og som skulle gi utviklingsretning og forutsigbarhet for alle involverte parter.

Vi ber derfor om at kommuneplanens arealdel beholder gjeldende langsiktig vekstgrense og at det på sikt åpnes opp for en planmessig fortetting av Terrasseveien. For å imøtekomme innspill fra Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien og de politiske signalene som er gitt, foreslås det at det på sikt åpnes for bygging av småskala bebyggelse med relativ høy tetthet (e.g. «town house»), samtidig som verneverdier i eksisterende bebyggelse skal vurderes og hensyntas ved omregulering av området. Kartutsnittet i Fig.1 på side 1 viser at en omregulering til dette formålet vil kunne gi et betydelig bidrag til fortetting rundt Høvik stasjon, selv om grunneierne som p.t. er negative (Terrasseveien 46A/D/E, Terrasseveien 38, Terrasseveien 36C og Terrasseveien 34A/B) ikke skulle ønske å utvikle sine eiendommer. Det sammenhengende området som er merket grønt utgjør 15,1 daa (dersom Terrasseveien 46A-F holdes utenfor).

Vi mener vårt innspill på sikt vil bidra til å videreutvikle Terrasseveien til et harmonisk, småskala boligområde, tett på Høvik stasjon og de nye sentrumstilbudene som vil komme på Høvik.

En fremtidig fortetting av Terrasseveien vil også bidra positivt til arealregnskapet for Bærum kommune, ved at allerede utbygde områder fortettes, fremfor å bygge ned ubebyggt areal, ref. Bærum kommunes prinsipper angitt på side 8 i høringsutkastet av Planbeskrivelsen.

Med vennlig hilsen
For Varde-Eiendom AS



Helge Hellebust
Daglig leder

Kopi:

- Viken Fylkeskommune (sendt til post@viken.no)
- Statsforvalteren i Oslo og Viken (sendt til sfovpost@statsforvalteren.no)