

Bærum kommune

Fremsendes kun pr e-post: post@baerum.kommune.no

Sandvika, 13. desember 2022

Deres ref: 22/18376 – Ingeniør Hoels vei – gnr 6, bnr 171

**INNSPILL TIL UTKAST TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – GNR 6, BNR 171 –
VALLERHØGDA**

Undertegnede bistår arvingene Vivi Heitmann og Nina Drage i forbindelse med dødsboet etter Liv Heitmann (enke i uskifte etter Hans Heitmann).

Liv Heitmann døde 26. juli 2021, og bobehandlingen pågår.

Boets desidert største verdi ligger i de ti innregulerte boligtomter på eiendommen 6/171. Det er tidligere under bobehandlingen fradelt to tomteparseller beliggende langs Ingeniør Hoels vei i henhold til samme reguleringsplan. Fradeling ble her søkt om av Liv Heitmann, men fullført under bobehandlingen. Det er tidligere i år av boet søkt om fradeling av de fire vestligste tomteparsellene som et ledd i prosessen med å fordele verdiene i boet.

Arvingene, hvorav den ene (Vivi Heitmann) bor i Nederland, har først nylig blitt kjent med at eiendommen nå er foreslått omdisponert fra bebyggelse til annet arealformål (grønnstruktur, natur eller LNFR). En slik endring er selvsagt dramatisk for arvingene.

Det fremstår som relativt grov fordreining av realitetene når det i vurderingen av forslaget legges til grunn at planene for området er nærmere 100 år gamle. Arvingenes far, Hans Heitmann, var aktiv i forbindelse med reguleringen som nå foreligger og som ble vedtatt i 1968. I den anledning ble det også brukt store ressurser på vann og avløpsledning rundt eiendommen i henholdsvis Ingeniør Hoels vei og Emil Stangs vei.

Fordi familien selv bodde på tilstøtende eiendommer, har man vært komfortabel med en forsiktig utnyttning via relativt store eneboligtomter. Noe det også er skrikende mangel på i Bærum i dag. Arvingen Nina Drage bor på gnr 6, bnr 563 som ligger inntil de ti innregulerte eneboligtomter på «skogryggen».

Arealet er lite, og en utbygging i henhold til reguleringsplanen utgjør kun ti eneboliger. Selv med eventuelle utleiedeler vil dette være en meget beskjeden utbygging. Det kan vanskelig sees at dette vil rokke ved det hensyn at boligbygging utenfor prioriterte vekstområder begrenses. Det skal også legges til at tomtene neppe kan kalles lite sentrale, og det er etter forholdene absolutt gangavstand til både buss og banenett. Barn og unges oppvekstmiljø vektlegges også godt ved at det fortsatt er mulig å bygge nye eneboliger i Bærum. Det gir ofte de beste oppvekstvilkår.

Den eksisterende reguleringsplan sin ganske forsiktige utnyttelse tilsier at dette bør kunne bygges ut i henhold til denne. I tillegg til de tidligere reguleringsbestemmelser vil kommuneplanens arealdel være overstyrende på en del punkter, og dette vil kunne gi en fin utnyttelse med gode kvaliteter. Dette kan rimeligvis også ivaretas ved ny regulering, men arvingene for sin del har ikke hatt noen intensjon om maksimal utnyttelse ut fra at det gir optimal økonomi. Sentralt beliggende eneboligtomter i Bærum er imidlertid sterkt etterspurt, og de ti innregulerte eneboligtomter representerer betydelige verdier. Legges en forsiktig verdi på kr 5 millioner pr tomt til grunn snakker vi om kr. 50.000.000.- Både vei og VA er tidligere bekostet og ivaretatt.

Skogsarealet med de ti innregulerte tomter er også for lite til å ha noen stor hensiktsmessig utnyttelse og betydning som grønn struktur. Noen skadevirkning i forhold til de hensyn som i begrunnelsen nærmest «standardmessig» listes opp er neppe målbar.

I tillegg til at en slik dramatisk omgjøring av et ferdig regulert boligområde vil vanskeliggjøre det arbeid som pågår i forhold til fordeling av verdiene i boet, (da man ønsker å unngå sameie i fast eiendom i Norge pga arvingenes ulike bosteder) vil dette innebære et meget betydelig økonomisk tap for arvingene som vil kreves erstattet av kommunen i et eller annet omfang, uten at dette konkretiseres nærmere her.

Det skal også nevnes at kommunen i 60-årene eksproprierte større områder av familien Heitmanns eiendom til Emil Stangs vei med boliger, samt naturområde mot Gjetsum skole. Senere ble det også ekspropriert grunn til Ing. Hoels vei. Kommunen lovet den gang at den gjenværende eiendom skulle kunne disponeres fritt og den ble da regulert til dagens regulering.

En omdisponering som foreslått innebærer at situasjonen for en grunneier som har brukt tid og omkostninger på regulering og opparbeidelse av tekniske anlegg for et byggeområde blir fullstendig forutsigbart når man risikerer en slik omdisponering. Det er

også merkelig at det brukes som et særskilt argument at området har ligget ferdig regulert i en god del tid uten at utbygging har vært iverksatt. Familien har som det fremgår bodd på naboeiendommer og har tenkt at tomtene kunne overtas av arvinger og delvis kanskje benyttes av barn og/eller barnebarn. Regulerte tomter har også vært ansett som en sikker formuesplassering, ikke minst i Bærum kommune, hvor også grunneiervernet har stått sterkt.

På bakgrunn av det ovenstående anmodes kommunen sterkt om å revurdere forslaget.

Alternativt foreslås at man i hvert fall får anledning til å gjennomføre den omsøkte fradeling som allerede ble sendt inn tidligere i år på de fire vestligste tomter.

Med vennlig hilsen
For Tor Hannibal Fossum AS

Tor Hannibal Fossum
Advokat
thf@kco.no

Kopi: Nina Heitmann Drage
Vivi Heitmann