

Til: saksbehandler i Bærum Kommune
Cc: Elise Alfheim; Ingunn Stuvøy

Dato: 1.1.2023

Re: 22/18376 – Kommuneplanens arealdel 2022-2042 – høring – saksopplysninger

Vedlagt følger et tilleggsinnspill fra Nabogruppen i Terrasseveien/Snoveien for å imøtegå en del svært misvisende opplysninger om våre aktiviteter fremsatt av Varde Eiendoms høringsinnspill til kommuneplanens arealdel 2022-2042 (Dokument 22/229290). Fire slike opplysninger fremheves:

1. **Svært misvisende representering av nabolaget:** Det insinueres at nabogruppen kun representerer et fåtall personer. Varde omtaler 14 eiendommer i Terrasseveien som «nøytrale/positive» til Vardes arealinnspill, og får det dermed til å se ut som om de har sikret seg et stort sammenhengende areal. I tillegg skriver Varde Eiendom de «samarbeider med en majoritet av boligeiere i Terrasseveien om fortetting» og at «en majoritet av boligeierne i Terrasseveien ønsker en fortetting». Til dette kan vi komme med følgende saksopplysninger:
 1. Det er totalt 36 eiendommer i denne delen av Terrasseveien
 2. 14 omtales av Varde som nøytrale/positive – en tendensiøs gruppering; det er stor forskjell på nøytral (avventende) og positiv
 3. 8 av disse 14 av disse eies av Varde Eiendom allerede, eller har salgskontrakter som ikke er tinglyst
 4. Når det gjelder de resterende 6 (av 14) eiendommene som Varde hevder «støtter en fortetting» har vi vært i dialog med flere:
 1. 4 av disse har «Ikke til salgs»-skilt på veggen
 2. Noen har fortalt Varde Eiendom at de stiller seg *avventende* til hva eventuelle endringer vil bety for dem før de tar noen avgjørelse på om de ønsker å selge. Dette er ikke ensbetydende med at man ønsker fortetting. Tvert imot er flere av disse medlemmer av Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien, og står bak forslaget om å ta Terrasseveien ut av Langsiktig Vekstgrense Høvik. Dokumentasjon kan fremvises om nødvendig
 5. Nabogruppens innspill om å ta ut Terrasseveien av Langsiktig Vekstgrense Høvik støttes av 116 naboer i Terrasseveien/Snoveien og deres umiddelbart tilgrensede veier (Granalleen, Høvikkollen og Gamle Drammensvei) dokumentert med liste, og sjekket av på epost før innsending
 6. Mot disse 116 har vi registrert 3 innspill som ønsker å beholde vekstgrensen i tillegg til Varde:
 1. To av disse har etter hva vi forstår og kan se av grunnboken allerede solgt til Varde Eiendom, én er sågar ansatt i Varde Eiendom
 2. Det tredje innspillet (flere eposter) kommer fra familien til grunneier av én enkelt eiendom i Terrasseveien.
 7. **Når da kun 3 eiendommer av 36 totalt i Terrasseveien har uttalt seg negative til forslaget om endring av vekstgrensen, og 116 naboer totalt i området støtter å ta Terrasseveien ut av Langsiktig Vekstgrense, er det en kraftig overdrivelse å si at «en majoritet av boligeierne i Terrasseveien ønsker en fortetting». At i tillegg flere boligeiere ufrivillig blir omtalt som positive til Vardes forslag i høringsinnspillet føyer dette seg inn i rekken av useriøs og aggressiv adferd fra Varde, som igjen understreker hvorfor Terrasseveien må tas ut av Langsiktig Vekstgrense Høvik.**

2. **Kulturminner:** Det hevdes at det kun er ett registrert kulturminne i det aktuelle område (Terrasseveien 38). Utifra Kommunekartet er det 4 eiendommer langs veien, dvs. mer enn 50% av eiendommene som har gjerde mot Terrasseveien er registrert med høy verneverdi (Terrasseveien 36c, Terrasseveien 38, Terrasseveien 40 og Terrasseveien 44a).
3. **Vern/skånsom utbygging:** Ved å lese de få høringsinnspillene mot å ta Terrasseveien ut av vekstgrensen kan man få inntrykk av at «noen» har spredt informasjon om forslagene innebærer at grunneiere ikke kan utvikle sine tomter. Dette stemmer overhodet ikke. Innenfor forslaget vi har sendt inn, og gjeldende arealplan, kan tomtene fortsatt fortettes, både ved å bygge på ledig areal samt evt. å rive hus av nyere dato for å bygge med mer effektiv arealutnyttelse. Dersom Varde Eiendom virkelig hadde til hensikt å bygge «småskala fortetting» kan dette fint gjøres innenfor gjeldende arealplan og uten at Terrasseveien er en del av fremtidig vekstgrense.
4. **Fylkeskommunen/regionale planer:** Det fremheves av Varde Eiendom at «forslag til endringer i kommuneplanens arealdel for Terrasseveien strider mot regionale føringer». Til det kan vi bemerke at høringsinnspillet fra Viken Fylkeskommune fra 16.12.2022 (Dokument 22/236524) aktivt støtter både at Terrasseveien/Snoveien tas ut, samt forslaget om hensynssone:
 - Fylkets saksfremlegg, side 10: «vi mener også at langsiktig vekstgrense på Høvik bør utvides primært sør for E18» (vår understreking)
 - Fylkets saksfremlegg, side 35: «For konkrete innspill knyttet til knutepunkt og vekstområder vurderer vi at hensynet til kulturminneinteressene er tilfredsstillende ivaretatt gjennom forslag til hensynssoner for kulturmiljø og landskap» (vår understreking)
 - Fylkets saksfremlegg, side 39, er Terrasseveien og Snoveien vurdert helt eksplisitt: «Nord for jernbanen foreslås Terrasseveien tatt ut av område for felles plan (vestre del) og hele Terrasseveien med bevart bebyggelse fra tidlig 1900-tall foreslås som hensynssone kulturmiljø H570» og «Området mellom Snoveien og jernbanen vest for stasjonen, hvor det er lokalisert flere kulturminner av høy verdi, er også tatt ut av området for felles plan og omfattes i forslaget av hensynssone landskap» og «selv om det forventes høy utnyttelse langs bybåndet, så stilles det også kvalitetskrav der viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal søkes bevart (jf. Regional plan for areal- og transport, retningslinje R7 i RP-ATP). Det innebærer at viktige historiske spor som representerer stedets tidsdybde og utvikling skal bevares for å bidra til identitet, opplevelse og variasjon, og der det legges vekt på et godt samspill mellom ny og verneverdig bebyggelse. Vi mener at kommunens forslag til hensynssoner er i tråd med kvalitetskravet i RP-ATP. Vi legger vekt på at de omfatter viktige kulturmiljøer i eksisterende kulturminneplan, og det ble gjort en grundig og oppdatert kartlegging av den eldre småhusbebyggelsen i forbindelse med Stedsanalyse for Høvik (Bærum kommune 2022). Villaområdene er representative for boligutviklingen rundt stasjonstettstedet frem til 1940. Selv om det er foretatt endringer på en del av bygningene, samt noe fortetting av områdene fra 1960-tallet og fremover, er det også mange eldre bygninger og eiendommer som har bevart et autentisk preg. Foreslåtte hensynssoner vil styrke kulturmiljøene i en større sammenheng, og bidra til at nye tiltak tilpasses kulturmiljøenes særpreg og karakter, jf. kommunens foreslåtte retningslinjer pkt. 37»

Med dette er det dokumentert fra regionalt nivå at forslagene om å ta Terrasseveien/Snoveien ut av Langsiktig Vekstgrense, samt H570, i aller høyeste grad er i tråd med regionale føringer. Fylkeskommunen støtter aktivt bevaring av dette områdets særlige verdi, til tross for at de er kritiske til andre deler av arealplanen.

På vegne av Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien,

Magnus Ankarstrand, Terrasseveien 36c; Anders Mørch, Snoveien 32, Høvik