

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 Moss

Att. Katrine Kammerud

(Dette brev er kun sendt på e-post til kakam@statsforvalteren.no og sfoypost@statsforvalteren.no)

Dato: 17. januar 2023
Ref: Helge Hellebust

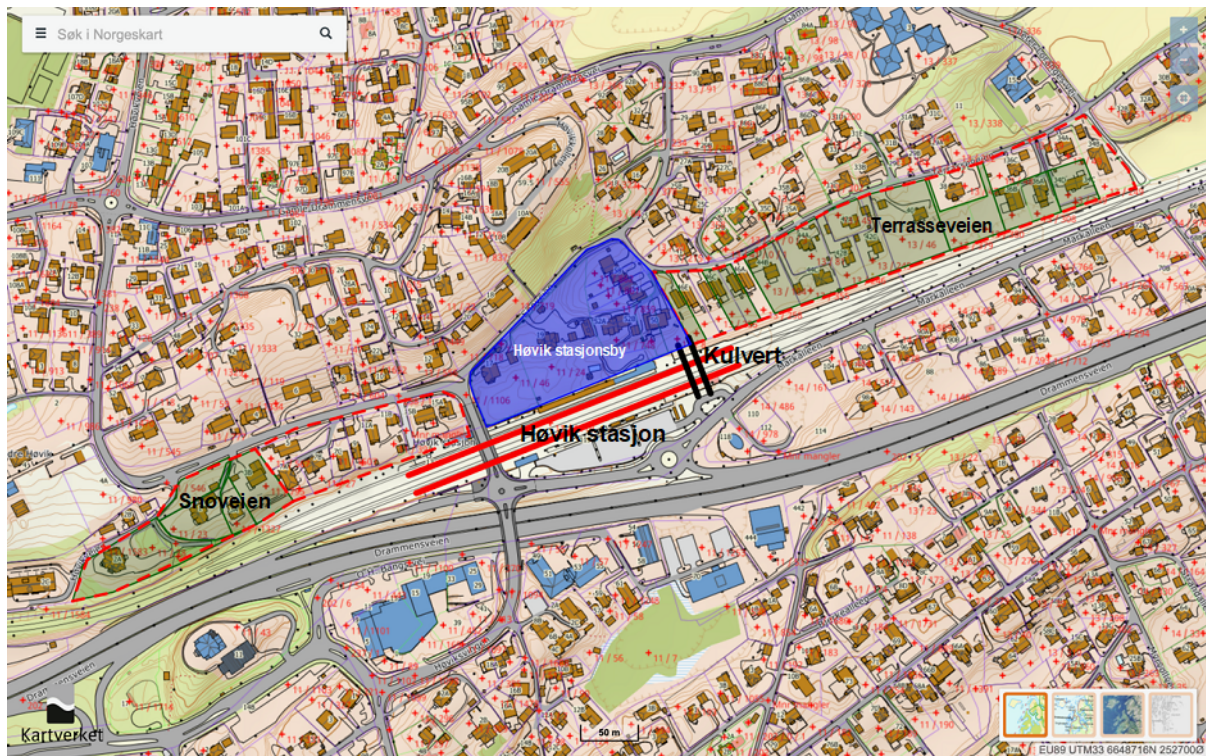
INNSPILL TIL BÆRUM KOMMUNEPLANS AREALDEL OG UTVIKLINGEN AV HØVIK SOM OMRÅDESENTER

Bakgrunnen for dette innspillet er at Bærum kommune er i slutføringen av arealdelen. Som eiendomsutvikler har Varde-Eiendom en relativt stor eiendomsmasse for videre utvikling av Høvik. Den politiske prosessen har tydeliggjort konflikten mellom vekst og vern, konkretisert ved balansen mellom utviklingen av Høvik som områdesenter i kommunen og togstasjon på den ene siden, og ivaretagelse av kulturmiljøet på den andre siden. Det foreløpige resultatet er at Bærum kommune i utkast til ny arealplan har tatt ut Terrasseveien og Snoveien av planen med argumenter om verneinteresser. Disse områdene er i umiddelbar gangavstand til Høvik stasjon, og ville kunne gi et betydelig bidrag til nullvekstmålet for Bærum.

I dette innspillet ønsker Varde-Eiendom å skriftliggjøre våre argumenter i håp om å være med videre i prosessen om å utvikle Høvik, og i tillegg vise at konflikten mellom vekst og vern lar seg løse. Dette er også situasjonen innenfor planavgrensningen for Høvik Senterområde, og det oppleves som uheldig å sette en stopper for utviklingen av området selv om det er vernehensyn som må tas. Tvert imot, kulturminner og andre vernehensyn kan integreres i ny bebyggelse og bidra til å bygge stedsidentitet på Høvik. Varde-Eiendom ønsker å ta del i dette viktige arbeidet. Vi har et betydelig grunnareal nært stasjonen, som må kunne utvikles i tråd med Byvekstavtalen og nasjonale føringer for kollektivnære områder.

Varde-Eiendom sin posisjon på Høvik

Med utgangspunkt i gjeldende kommuneplans arealdel har Varde-Eiendom kjøpt og inngått avtale om kjøp av en rekke eiendommer i Terrasseveien og Snoveien på Høvik. Samtlige eiendommer ligger innenfor gjeldende «langsiktig vekstgrense» for Høvik, slik denne er definert i kommuneplanens arealdel. Figuren på neste side viser eiendommenes og delområdenes plassering, med umiddelbar nærhet til Høvik stasjon. Området merket blått («Høvik stasjonsby») er under detaljregulering, hvor planen tilsier i størrelsesorden 200 leiligheter.



Varde-Eiendom eier (eller har inngått avtale om kjøp av) følgende eiendommer:

Terrasseveien:

- Terrasseveien 46F (gnr. 13 bnr. 80)
- Terrasseveien 46C (gnr. 13 bnr. 256)
- Terrasseveien 44C (gnr. 13 bnr. 355)
- Terrasseveien 44B (gnr. 13 bnr. 104)
- Terrasseveien 42A (gnr. 13 bnr. 45)
- Terrasseveien 42C (gnr. 13 bnr. 245)
- Terrasseveien 38B (gnr. 13 bnr. 379)
- Terrasseveien 38C (gnr. 13 bnr. 380)
- Terrasseveien 41 (gnr. 13 bnr. 215)

I tillegg vil Terrasseveien 40 (gnr. 13 bnr. 56), Terrasseveien 42B (gnr. 13 bnr. 246) og Terrasseveien 44A (gnr. 13 bnr. 44) kunne inngå i eiendomsmassen. Samlet utgjør dette et betydelig område som er mulig å utvikle helhetlig.

Snøveien Vest / Høvikveien:

- Snøveien 1 (gnr. 11, bnr. 23)
- Snøveien 3A (gnr. 11, bnr. 1327)
- Snøveien 3B (gnr. 11, bnr. 795)
- Høvikveien 2A, «Villa Solares» (gnr. 11, bnr. 38)

I tillegg eier Bærum kommune ca. 2 daa ubebygget areal og tidligere veiareal mellom Høvikveien 2A / 2B og Snøveien 1.

Samlet utgjør eiendommene i Snøveien / Høvikveien ca. 10 daa eiendomsgrunn som kan gi et betydelig antall nye boliger. Det inngår i bildet at kulverten som er anlagt under jernbanesporene ved Høvik stasjon (se figur forrige side) vil åpnes når nye «Høvik Stasjonsby» i Snøveien 17 – 19 står ferdig, og dette vil gi maksimal gangavstand på 400 meter til stasjonen fra samtlige eiendommer i Terrasseveien og Snøveien som ligger innenfor dagens langsiktige vekstgrense.

Fremtidig løsning for gang- og sykkelvei

Det er under planlegging en ny gang- og sykkelvei gjennom delområdet Snoveien/Høvikveien. Dette innebærer bro over trafikkområdet og med landingspunkt ved Høvik kirke på den andre siden av dagens E18. Varde-Eiendom har spilt inn en mulig bedre løsning ved potensielt å benytte arealer i Snoveien 1 og/eller Snoveien 3A for plassering av ny trasé for gang- og sykkelvei. Som en del av en slik løsning ønsker vi å kunne utvikle dette delområdet til ny boligbebyggelse.

Nasjonale føringer og forventninger til Bærum kommune

Statsforvalteren skal vurdere kommuneplanens arealdel både i lys av regional utvikling og overordnede nasjonale føringer. Slik Varde-Eiendom leser Viken fylkeskommunes innsigelse til planutkastet, har Bærum kommune forpliktet seg til å ta større del av innbyggerveksten i regionen og samtidig svare til nullvekstmålet. Her er igjen konflikten mellom vekst og vern synliggjort gjennom lav boligbygging og lav fortetting rundt Høvik stasjon. Ved at Terrasseveien og Snoveien er foreslått tatt ut av planen, får ikke Varde-Eiendom vist at bevaring av kulturmiljøet og fortetting lar seg kombinere gjennom gode overgangstypologier og fleksible plangrep.

Varde-Eiendoms argumenter for områdeutviklingen

Bestemmelsene til gjeldende kommuneplan (§17) sier at innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Fremkomstmidlene sykkel og gange skal styrkes, og miljøkvaliteter som grøntarealer, utearealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas. @

Våre viktigste momenter er:

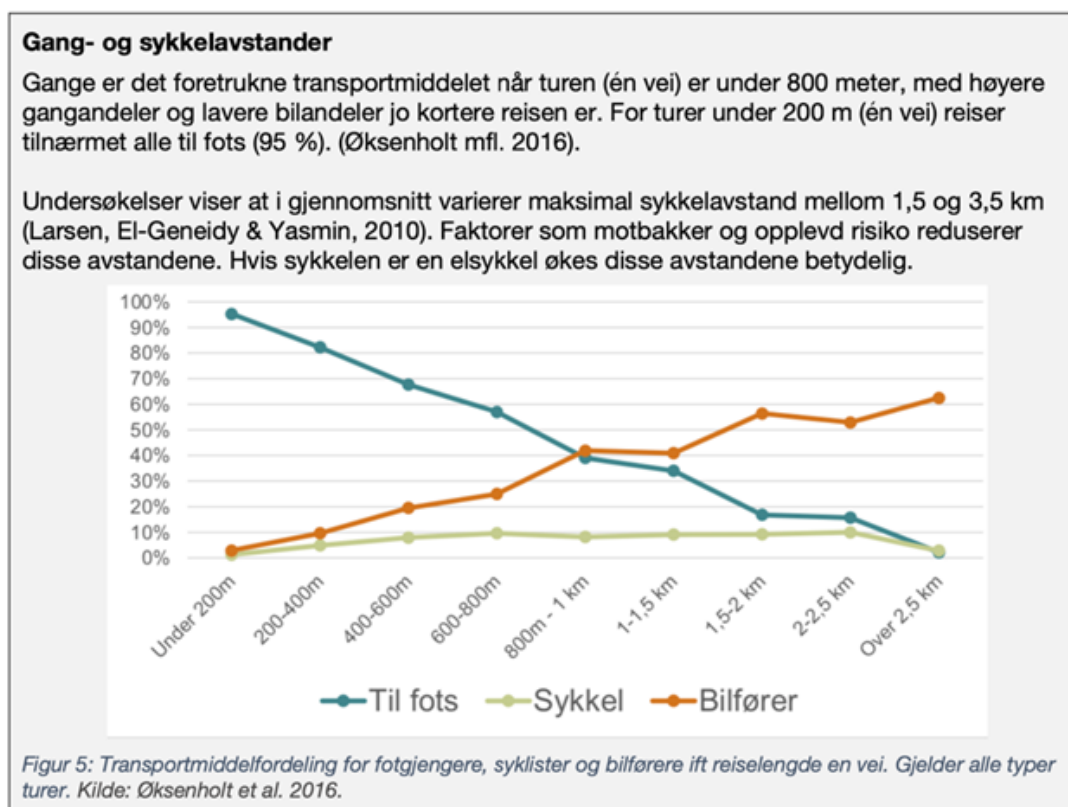
- Områdene ved Høvik stasjon ligger godt til rette for utvikling og fortetting, og dette bidrar til å unngå nedbygging av viktige verdier utenfor fortettingsområdene.
- Kommuneplanen legger opp til transformasjon av enkelte småhusområder langs jernbanen og E18.
- Varde-Eiendom AS ønsker at ny bebyggelse skal ha en menneskelig skala og at arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges. Ved å skape en overgangstypologi med høy fortetting nær Høvik stasjon og nedskalering mot småhusbebyggelse, vil vi kunne finne gode plangrep overfor vekst/vern-problematikken.
- En utvikling av Terrasseveien og Snoveien Vest skal hensynta verneverdig bebyggelse, som vil bidra til stedsidentitet til nye Høvik.
- Bærum har et stort underskudd av innstegsboliger, og Høvik ligger godt til rette for et leie-til-eie-konsept som senker terskelen for de unge voksne å komme seg inn i boligmarkedet i Bærum.
- Innstegsboliger på sentrale knutepunkt kan medvirke til at ungdom i Bærum kan starte «boligreisen» i Bærum.

- Terrasseveien i særdeleshet kan utvikles med kombinasjon av små leiligheter til nyetablerte, større familieboliger på bakkeplan og attraktive leiligheter for seniorer på toppen.
- Ny bebyggelse både i Terrasseveien og i Snoveien vil bidra til skjerming av støy fra jernbanen og lokaltrafikk når E18 blir lagt i tunnel, og en utvikling av disse delområdene vil derfor forbedre boligkvaliteten for tilstøtende boligområder på nordsiden av jernbanen/E18.

Bærekraftdimensjonene ved områdeutviklingen

Den miljømessige bærekraftdimensjonen er naturligvis knyttet til nullvekstmålet som kan styrkes gjennom gangavstand til Høvik stasjon. Den er også knyttet til å bygge boliger etter gode energistandarder og konvertere en gammel og til dels nedslitt boligmasse til energieffektive hjem. I lys av ivaretagelse av kulturmiljøet på Høvik, vil verneverdige villaer oppgraderes til mer energieffektive boliger. En utbygging av Terrasseveien og Snoveien vil også kunne danne et naturlig støyvern mot E18, og hele områdeutviklingen vil integrere en grønnstruktur som er med på å gi området egenart.

Den sosiale bærekraftdimensjonen ligger i å skape et ungt Høvik der en del av boligene kan bidra til å forbedre «sykepleierindeksen» for Bærum som følge av at flere kan få råd til sin første bolig. Unge boligeiere vil også med større sannsynlighet velge sykkel og gange når de bor nært et kollektivtilbud.



Figuren ovenfor viser avstander og hvordan dette påvirker valg av transportmiddel. Ved avstand under 400 m vil over 80% velge å gå til fots. Ved gangavstander på 800 m eller lenger er andelen sunket til under 40%. Dette viser viktigheten av å konsentrere ny boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til togstasjonen. Terrasseveien og Snoveien ligger så nært som det er mulig å komme en jernbanestasjon.

Den økonomiske bærekraftdimensjonen ligger både i energibesparing og utnyttelse av en stor infrastrukturinvestering fra det offentlige. Det bør også være i Bærum kommunes interesse å trekke befolkningspyramiden mot yngre innbyggergrupper og dermed ta større del av befolkningsøkningen i regionen.

Kort oversikt over Varde-Eiendoms dialog med politikere og administrasjon

Høsten 2020. Møte med leder av Planutvalget, Eirik Bøe i «Villa Solares», vårt hovedkontor på Høvik. Bøe fremhever at han «ønsker mer utnyttelse av områdene langs E18, hvor naturen allerede var ødelagt».

Våren 2021. Mulighetsstudier for Terrasseveien og Snoveien ble presentert planavdelingen i Bærum kommune våren 2021, og Varde-Eiendom kom med en forespørsel om et oppstartsmøte for planarbeidet. Vi ble bedt om å avvente revisjonen av kommuneplanens arealdel. Mulighetsstudiene for Terrasseveien og Snoveien ble deretter sendt inn som arealinnspill til revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Høsten 2021. Høyres gruppe i Planutvalget var på besøk i «Villa Solares». Det samme var utvalgets leder, Eirik Bøe (V). I tillegg hadde vi møter med APs og SVs representanter i Planutvalget i Rådhuset.

Riss av den politiske prosessen i Planutvalget og utspill i offentligheten

Planutvalget foretok en grovsiling av innkomne arealinnspill i møte senhøsten 2021. Terrasseveien og Snoveien ble kategorisert sammen med nedbygging av friområder og landbruksjord i kommunen og ble forkastet i grovsilingen. Høyre argumenterte i Planutvalget med at en fortetting av Terrasseveien og Snoveien var i strid med kommunens strategier og viste bl.a. til at Høyre i 2019 hadde gått til valg på å bevare småhusområdene i Bærum.

Formannskapet og Kommunestyret opprettholdt i all hovedsak innstillingen fra Planutvalget, inkludert å si nei til å utvikle Terrasseveien og Snoveien.

Varde-Eiendom ved daglig leder Helge Hellebust, skrev et innlegg i Budstikka 21.01.22 med tittelen «Vi må bygge et ungt Høvik».

Høyres representant i Planutvalget, Elisabeth Gjølme skrev i et tilsvarende i Budstikka den 5. april 2021 at Høvik ikke er et knutepunkt, og at Terrasseveien kanskje ikke skal bygges ut i vår generasjon, og kanskje heller ikke i neste.

Aksjonsgruppa «Naboaksjonen» / «Nei til høyblokker – Øvre Høvik»

I forbindelse med Eiendomsplans utvikling av Snoveien 17 – 19 (Høvik Stasjonsby), ble det dannet en Facebook-gruppe som en reaksjon mot de opprinnelige planene. Den har vært svært aktiv og til dels med en nokså sterk retorikk, men har trolig hatt påvirkning på prosessen rundt Eiendomsplans utvikling av prosjektet.

Pådriverne i denne gruppen har videreført retorikken overfor Varde-Eiendoms utbyggingsplaner, uten å ha inngående kunnskap om hva vi faktisk tenker og vårt ønske om å forvalte disse eiendommene godt og i innbyggernes interesse. Vi har en opplevelse av at denne aksjonen har hatt påvirkning på den politiske prosessen og inngått i argumentene for utviklingen av Høvik, blant annet gjennom å endre vekstgrensene.

Vår dialog med nabolaget har vært opplevd som god, og eiendomsporteføljen vår på Høvik viser jo at mange har sett dette som en anledning til å flytte fra gammelt til nytt.

Oppsummert

Vårt håp med dette innspillet til Statsforvalteren er å synliggjøre potensial for fortetting og utvikling som ligger i våre eiendommer på Høvik. Vi opplever det som om våre planer har blitt fortegnet til ikke å ivareta kulturmiljøet i kombinasjon med nye stasjonsnære boliger. Vi håper derfor at de overordnede føringene som Statsforvalteren ivaretar kan sette prosjektet i perspektiv av nullvekstmålet, bærekraftdimensjonene og behovet for økt boligvekst i umiddelbar nærhet til skinnegående kollektivtilbud ved Høvik stasjon.

Med vennlig hilsen
For Varde-Eiendom AS



Helge Hellebust
Daglig leder