

Bærum kommune  
Områdeutvikling  
Postboks 700  
1304 Sandvika

Oslo 09.08.2018

[post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

**Vedr.: Sak 16/37785 Kommentar til noen vesentlige forhold fra innsendte høringsinnspill Fridtjof Nansens vei 15 gbnr. 41/36 samt rapport fra Arborist vedrørende kartlegging av eiendommens vegetasjon.**

Vi har sett gjennom innkomne kommentarer til utsendt høring og har noen kommentarer. Vi minner om at denne tillegghøringen er et resultat av en inkurie som har resultert i at forslag til rullering av kommuneplanen for Fridtjof Nansens vei 15 ikke ble behandlet i forkant av/sammenfallende med et konkret planforslag for eiendommen.

Med denne kritiske opplevelsen som bakteppe ber vi om forståelse for at vi vurderer alt materiale med nødvendig detaljvurdering og nøyaktighet. Imidlertid mener vi at saksbehandling i kommunen og politisk behandling må uansett forutsettes å bli gjennomført med tilstrekkelig nøytralitet og kvalitet.

Generelt er vi overrasket over å se at det fortsatt forekommer unøyaktigheter og mangler som gjør at vi stiller store spørsmål ved nøytralitet. Dette gjelder både den tillegghøringen som kommunen har sendt ut og høringssvaret fra Akershus Fylkeskommune.

**Konkrete forhold vi ønsker å kommentere i denne omgang:**

- **I notat Tillegghøring som kommunen sendte ut 18.04.2018 står det følgende i siste avsnitt på side 3:**

*"Når Lagåsen likevel er skjermet fra å være et transformasjons- og fortettingsområde i kommunens planer, skyldes dette områdets store bevaringsverdi."*

Vi er enig i at intensjonen med Lagåsen-planen var å påpeke en bevaringsverdi. Men høringstekst fra kommunen blir både selvmotsigende og direkte feil i og med at eiendommen Lagåsen, naboeiendommen i Fridtjof Nansens vei 16, har blitt regulert i 2015 og det bygges nå 8 tomannsboliger på eiendommen, tilsammen 16 leiligheter. Dette faktumet informeres det overhodet ikke om. Dermed blir det manipulerende når kommunen forsøker å fremstille at Lagåsen er skjermet for transformasjon og fortetting når det faktisk er regulert og under bygging transformasjon av kontorarealer til boliger og nybygging av 8 tomannsboliger i hagen til naboeiendommen.

Hadde kommunen i tillegghøringen nevnt at naboeiendommen var regulert til betydelig fortetting og nevnte at den faktisk nå er under utbygging med 8 tomannsboliger i del av eksisterende hage, ville det være mulig å knytte høringsuttalelser til nettopp det faktum at reguleringsplanen for Lagåsen er avveket, og at det gjennom en konkret reguleringsplanen for en enkelt eiendom, har vist seg å være et utbyggingspotensiale som ikke fremkom i reguleringsplanen for Lagåsen. En videreføring av dette prinsippet ville dermed kunne legges til grunn for andre større eiendommer i Lagåsen-planen.

Vi vil benytte anledning til å minne om at vi 6 juni, i oversendelse av vårt høringsinnspill, anmodet med et gjennomgangsmøte med administrasjonen/representanter for politisk ledelse om ovennevnte problemstilling hvor vi stilte spørsmålet: Er det nok en gang snakk om en inkurie når det sendes ut tillegghøring med åpenbare feil og mangler som kan virke manipulerende i sin konsekvens? Vi har ikke blitt innkalt til noe slikt møte.

Vi vil også nevne at det utsnittet av kommuneplankartet som ble sendt ut i tillegghøringen ikke viste noen tegn til ny bebyggelse i naboeiendommen Fridtjof Nansens vei 16.

- **I høringsuttalelse fra Akershus Fylkeskommune datert 11.06.2018 står det følgende i siste avsnitt på side 4:**

*"En lignende utbygging er gjennomført i Fridtjof Nansens vei 16, på eiendommen som heter Lagåsen (og som området har sitt navn fra), her ble imidlertid ny bebyggelse lagt til en parkeringsplass, og som i tillegg er mindre eksponert i miljøet enn eiendommen som nå søkes omdisponert. (...)"*

Dette er en feilaktig påstand, all den tid kun en del av det aktuelle området er vist som parkeringsareal i reguleringsplan for Lagåsen, og området som nå bebygges inneholdt bla. Tidligere en tennisbane som var et svært viktig uttrykk for datidens livsførsel og aktivitet.

For Fridtjof Nansens vei 16 er det lagt opp til en gjennomgående gangvei gjennom området langs ny bebyggelse slik at ny bebyggelse vil bli betydelig eksponert. Man kan jo ved selvsyn se at ny bebyggelse er eksponert. Påstanden om at disse boligen i nr. 16 vil være mindre eksponert i miljøet enn noen nye boenheter i Fridtjof Nansens vei 15 synes å være basert uten noen form for faglige vurderinger.

Akershus Fylkeskommune skriver videre i avsnittet at man er bekymret for presedensvirkningen. Skal man vurdere presedansvirkningen må man vurdere de faktiske forhold og basere sine kommentarer på det. Ingen steder i høringsuttalelse fra Akershus Fylkeskommune skriver man at naboeiendommen Fridtjof Nansens vei 16 på tross av at det er regulert for bla. utbygging av 8 tomannsboliger, fortsatt er regulert for bevaring av kulturmiljø, dette gjelder hele eiendommen, både områder for nybygg og eksisterende bygninger som transformeres til leiligheter. Hele eiendommen er således underlagt hensynssoner H570\_1 som heter følgende:

*"Særlige hensyn til LNF, Grønnstruktur, Landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø."*

I reguleringsbestemmelsene for Fridtjof Nansens vei 16 står det bla. følgende om planens hensikt § 1.1:

*"Bevaring av eksisterende kulturminner, landskap, hageanlegg og vegetasjon og sammenhengen i kulturmiljøet, samt å sikre gjennomgående gangvei og tursti for allmennhetens bruk."*

I reguleringsbestemmelsene for Fridtjof Nansens vei 16 står det bla. følgende om fellesbestemmelser § 2:

*"Hele planområdet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 10."*

I reguleringsbestemmelsene for Fridtjof Nansens vei 16 står det bla. følgende om fellesbestemmelser § 2.1:

*"Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger mht. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m."*

Dermed mener vi det med tydelighet er dokumentert i ovennevnte paragrafer fra reguleringsplanen for Fridtjof Nansens vei 16 at regulering og utbygges kan gjennomføres på en fin og faglig forsvarlig måte uten at grunnleggende vernehensyn fra Lagåsenplanen er endret.

Avslutningsvis synes påstanden som ble fremsatt av Akershus Fylkeskommune om at hagen inneholdt en særskilt vekst som Fylkeskommunen anså verneverdig, mens det i den biologiske mangfoldsrapporten ble denne veksten beskrevet som innplantet og derved ikke spesielt verneverdig.

- **Konklusjon på de forhold fra høringen som vi kommenterer i denne omgang:**

Vi mener både notatet til høringsutsendelsen fra kommunen og høringsinnspillet fra Akershus fylkeskommune dessverre har store svakheter som medfører at det i høringen ikke fremkommer grunnleggende informasjon om at naboeiendommen Fridtjof Nansens vei 16 er regulert og utbygget som en separat plan for en enkelt eiendom, og at bevaring av kulturmiljø er en gjennomgående forutsetning for denne planen selv om den legger opp til utbygging innen de rammer reguleringsplanen setter med 8 nye tomannsboliger.

Vi kan dermed konkludere at å godkjenne at Fridtjof Nansens vei 15 legges ut til fremtidig fortetting med boliger er i tråd med tilstøtende eiendoms behandling, og dermed ikke i strid med videreføring av bevaring kulturmiljø som er den grunnleggende hensikt med dagens reguleringsplan for Lagåsen. Prinsippet med å regulere en enkelteiendom separat, synes å være en god modell for å vurdere bevaring og utbygging. Ved å legge eiendommen Fridtjof Nansens vei 15 ut som fremtidig boligområde i kommuneplanen kan det iverksettes et planarbeid for denne eiendommen.

I forhold til det forslag til utnyttelse som tidligere er sendt inn i saken gjentar vi herved, slik vi skriver i tidligere innsendt høringsuttalelse, at tiltakshaver ønsker å endre fra konsentrert bebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med boligtyper i gjeldende reguleringsplan, akkurat på samme måte som ble gjort i planprosessen for Fridtjof Nansens vei 16, som ved å endre fra konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkebebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse med tomannsboliger fikk tilstrekkelig politisk støtte slik at regulering ble et faktum.

- **Tilleggspunkt rapport fra Arborist:**

Med bakgrunn i at det i flere høringsinnspill refereres til kulturlandskap og vegetasjon, har vi sett oss nødt til å få utarbeidet en kartlegging av vegetasjonen på eiendommen. Denne er utført av arborist Jacob Mostue, som er anleggsgartnermester og ISA/ETW-sertifisert arborist. Rapporten følger vedlagt.

Det interessante i denne er at arborist anbefaler at det iverksettes flere vesentlige tiltak for å styrke den delen av vegetasjonen som er definert som kvalitetsrik og bærekraftig, og at man sanerer annen vegetasjon som reduserer bærekraftig vegetasjons livsgrunnlag eller ikke lenger bærer frukt og er nær maksimal levealder.

Vi mener det gjennom å legge eiendommen ut som fremtidig boligområde i kommuneplanen, slik vi ber om, og deretter anbefale at det behandles en reguleringsplan for eiendommen, kan man legge forholdene til rette for fremtidig oppgradering, drift og vedlikehold, ikke bare av bygningsmasse men også av vegetasjonen som det er anbefalt å styrke livsgrunnlaget for. Vi har gjennom å vise til sammenlignbar naboeiendom sannsynliggjort at en konkret reguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 15 sikrer at hensynssoner i reguleringsplanen for Lagåsen videreføres i en konkret plan for eiendommen og det vil da legges trygge rammer for forvaltning av eiendommen som inkluderer område for nybygg, bevaring av bygningsmasse og vegetasjon.

  
Med vennlig hilsen  
SKAARA Arkitekter AS

Øivind Lunde

Vedlegg:

- Plankart Fridtjof Nansens vei 16
- Planbestemmelser Fridtjof Nansens vei 16
- Rapport Arborist