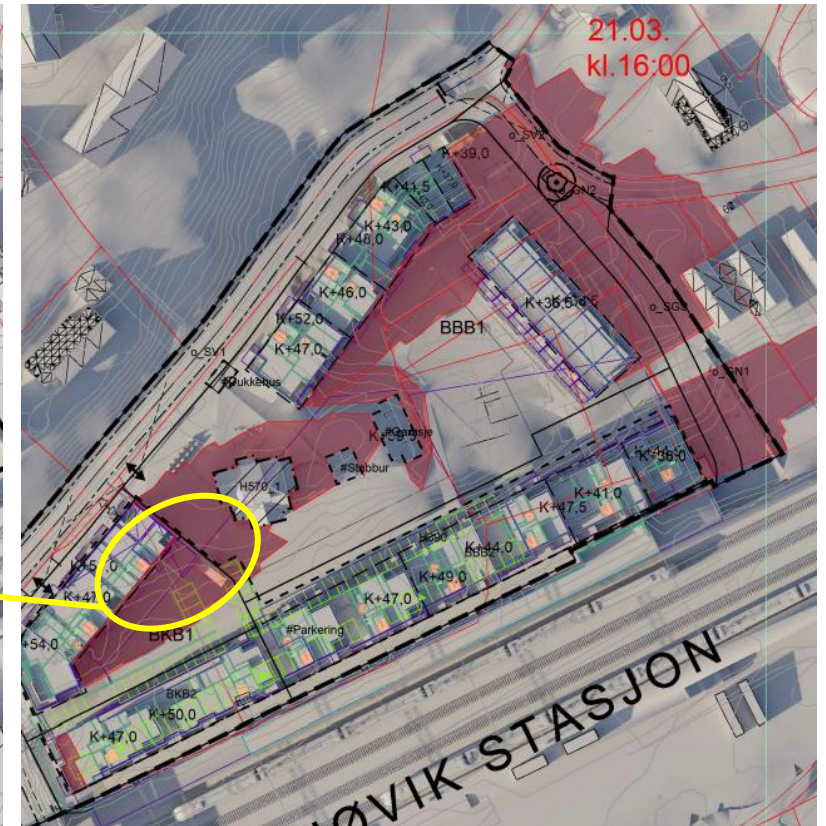


- Snitthøyden for bebyggelsen mot jernbanen skal ikke overstige det som tilsvarer 4 etasjer. Inn mot Snoveien skal det ikke overstige høyder som tilsvarer 4 etasjer ut fra dagens terreng (angi kotehøyde?)
- Bebyggelsens møte med terreng må ikke komme i konflikt med eksisterende hageanlegg i Snoveien 19.
- Hjørnet Snoveien/Terrasseveien må dempes og bedre tilpasses strøkets karakter.
- Mot Terrasseveien må terrenghevingen dempes og bygningshøyder reduseres og byggelinjen skal følge eksisterende byggelinje frem til Terrasseveien 48 og 50 hvor byggelinjen følger grensen mellom de to boenhetene inn mot muren ved jernbanen. Dette for å sikre en bedre overgang mellom utbyggingsprosjektet og eksisterende småhusbebyggelse.
- Det ønskes et klarere arkitektonisk uttrykk gjerne med mer variasjon i fasade, særlig rettet mot Terrasseveien og Snoveien.
- Kommunedirektøren bes vurdere hvordan siktlinjene fra Høvik mot Høvikkollen best kan ivaretas.
- Hageanlegget ønskes bevart og skal ikke være gjenstand for flate eller terreng endringer Det må lages en plan for hvordan større trær og de bevarte delene av tomten skal ivaretas gjennom byggeperioden.
- Det ønskes en tydeligere begrunnelse fra kommunedirektøren for hvorfor villaen, i Snoveien 19, er tenkt vernet.
- Det ønskes en beskrivelse/redegjørelse for type bruk/formål og finansiering av villaen ved videre drift. Det lages en plan for å sikre finansiering av fremtidig vedlikehold.
- Det er positivt med noe næringsvirksomhet som beskrevet i planen. En dagligvare butikk tillates ikke. Den type virksomhet er tiltenkt Høvik sentrumsområde.

Nabogruppens innspill

- Prosjektet har blitt bedre – men flere av Planutvalgets pålegg har ikke blitt fulgt opp
- Dette gjelder spesielt hageanlegget som i praksis fjernes
- Prosjektet er høyt og mørklegger tomten
- Prosjektet baserer alle sine høyde- og etasjeberegninger på toppen av jernbaneveggen, ikke dagens terreng
- At prosjektet er bedre enn opprinnelig forslag betyr ikke at det er bra – utgangspunktet er tomten slik den er i dag!

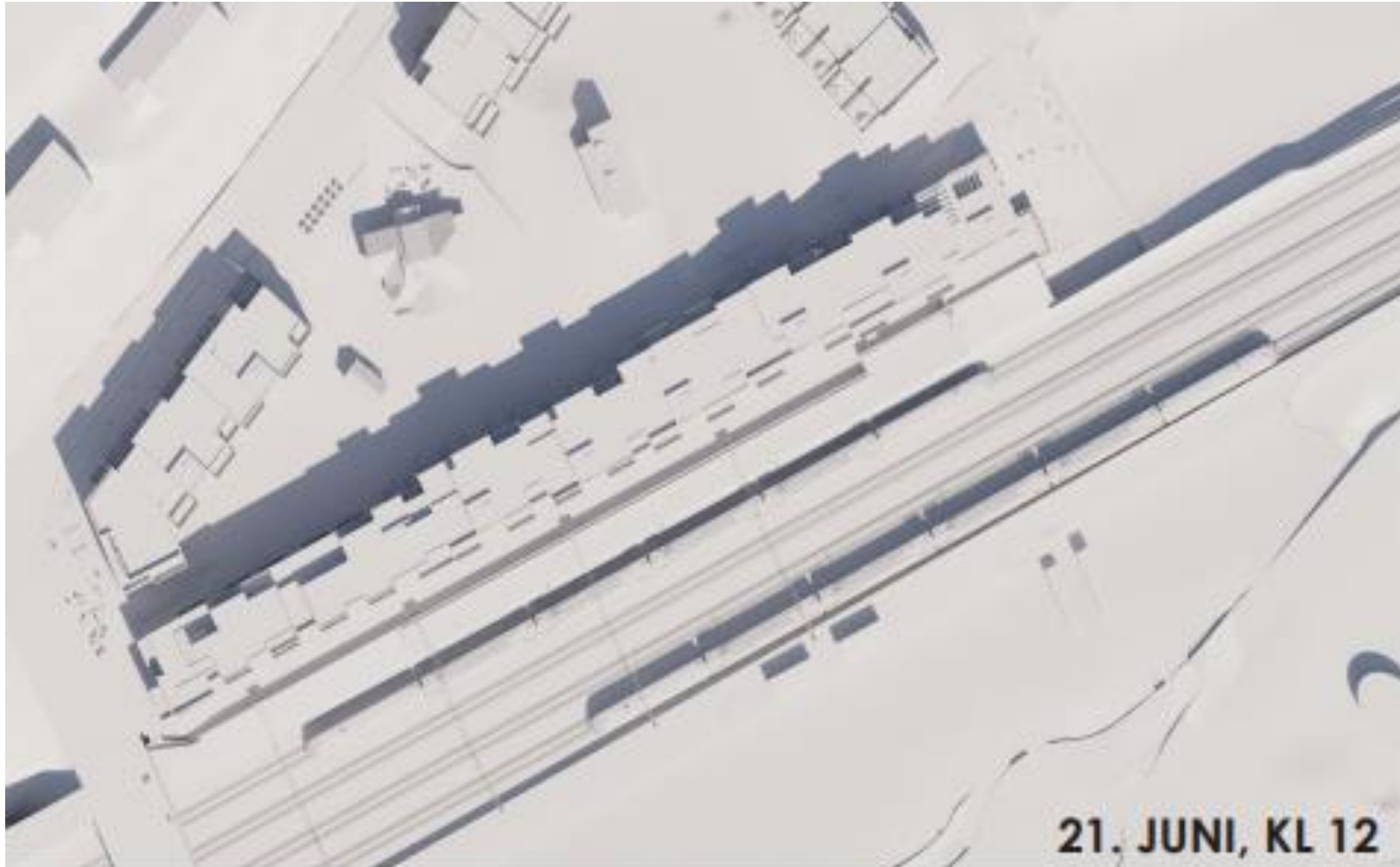


Frem til 1400 er ca 50% av utearealet fullstendig skyggelagt – med 5-7 reelle etasjer på innsiden vil dette bare marginalt forbedres om sommeren

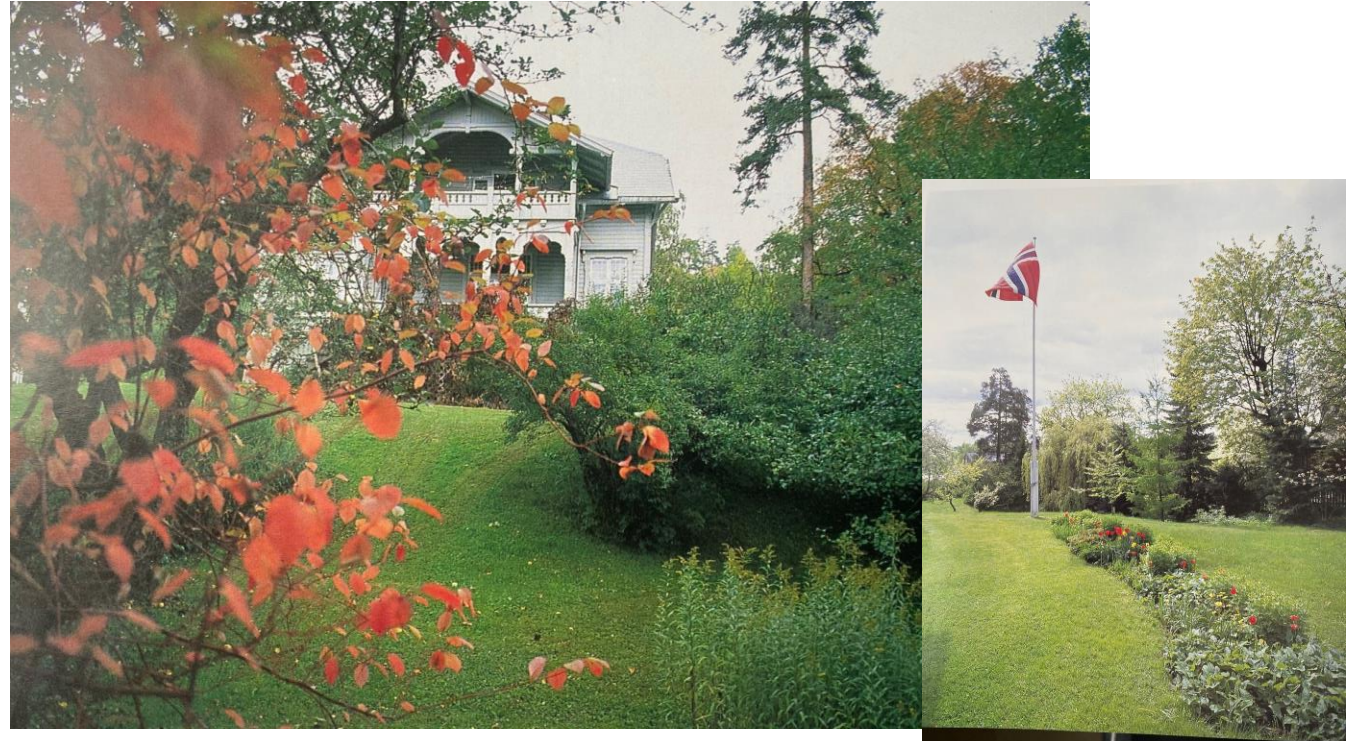
Smal stripe med sol på et lite område 1600 – mer hvor fort solen forsvinner

Store deler av uteområdene er skyggelagt 24/7 – syd og øst har kun en smal stripe med sol noen få timer per dag

Selv på årets lyseste dag er skyggen betydelig midt på dagen



Hoveddelen av hageanlegget har utbygger tenkt å fylle igjen – i strid med Planutvalgets vedtak



Bildene er fra boken “Norske Hager” av Knut Langeland som dokumenterer den historisk- og naturmangfoldsmessig

Vi stusser over at BK i løpet av lang saksbehandlingstid ikke har bedt om en fullstendig vurdering av hageanlegget

Snoveien 19 var en av 14 norske hager som blir omtalt i boken – mange sjeldne trær er dokumentert

Sigrid og Nils Borchgrevink, Høvik

Alle årstider blir ønsket velkommen med samme forventning i hagen til Sigrid og Nils Borchgrevink på Høvik, litt utenfor Oslo. For dem er ingen årstid den beste eller vakreste. Vind og vær inntar deres hage og gjør den til sin, og her blir det ikke gjort noe forsøk på å mildne vinterens kulde eller forlenge sommerens flor.

Eiendommen er 6 1/2 mål stor og var Sigrid Borchgrevinks barndomshjem. Hun har med noen avbrekk bodd her siden hennes foreldre kjøpte den i 1923. Familien Borchgrevink er klar over at de deler bruken av eiendommen med en mengde fugler, dyr og planter, som også har sine rettigheter. Denne innstillingen har gjort at eiendommen lever opp til sitt navn, Skogly. Her er det blitt et fredet sted i et travelt lokalmiljø for mange slags skapninger.

Skogly ligger beskyttet innenfor sine egne hagegjerder. Store og små trær er plantet langs grensene mot jernbanelinjen nedenfor og naboene på sidene. Derfor er det ikke mye av utenverdenen som bryter inn og forstyrrer beboerne av eiendommen. Inne på eiendommen skaper busker og trær en oppdeling i mindre «rom» med forskjellig karakter og atmosfære. Her er alt fra mørke «grotter» under tette trær til solåpne lysninger med villblomster.

Våren kommer med lysere dager og mildere luft mellom tretronene. Fuglene synger i de tidlige morgener og har det travelt med å finne redeplasser og markere sin eiendomsrett.

Selv om sneen dekker bakken, merker

trærne at våren er i anmarsj. Sevjen stiger i stammer og grener og får knoppene til å svulme. Først ute med blomstringen er hasselbuskene (*Corylus avellana*). Lettest å få øye på er de lange raklene med pollen. På fine dager svever små skyer av pollen på lette vinder. Hunnblomstene sitter bortgjemt på grenene. De er sterkt røde, men bitte små. Senere kommer vanlig ask (*Fraxinus excelsior*) og spisslønn (*Acer platano-ides*) i blomst. Mange synes at blomstene deres har liten pryddverdi, men barn vet i

Sigrid og Nils Borchgrevink i hagen på Høvik. Eiendommen er fredet etter hennes gifte seg.



småbakker og en lang utforkjøring fra øverst på eiendommen ned til det laveste hjørnet. I denne hagen har både barn og barnebarn lært å gå på ski og hatt en fri tumleplass. Ingen har vært redd for at sarte planter skulle bli ødelagt av barnas lek.

Bak stabburet står en gruppe med lave nåletrær. Jorden der er ikke dyp, slik at de vokser seg bare sakte større. De to høyeste i gruppen er en sembrafuru (*Pinus cembra*) og en vokstuja (*Thujaopsis dolabrata*). Sammen med mange ulike sorter med einer dekker de en skråning. Innimellom nåletrærne vokser gravmyrt (*Vinca minor*) og dekker jorden helt.

Av sembrafuru finnes det to slag som begge har lange, myke nåler. Mest herdig er sibirfuru (*Pinus cembra* 'Sibirica'). Det utvikler seg til et fyldig og vakkert tre hvis det får vokse lyst. Bladene til en voksthuja har fått en hvit rimkant i kulda og ser ut som sirlig filigransarbeid. De er grovere enn på en vanlig thuja, og er lett å kjenne igjen på den lyse mønstringen på undersiden.

«Samlemani» sier Nils Borchgrevink som forklaring på at de har plantet så mange ulike treslag på sin eiendom. Han har hatt alltid hatt en spesiell interesse for trær og har lyst til å bli kjent med dem i egen hage.

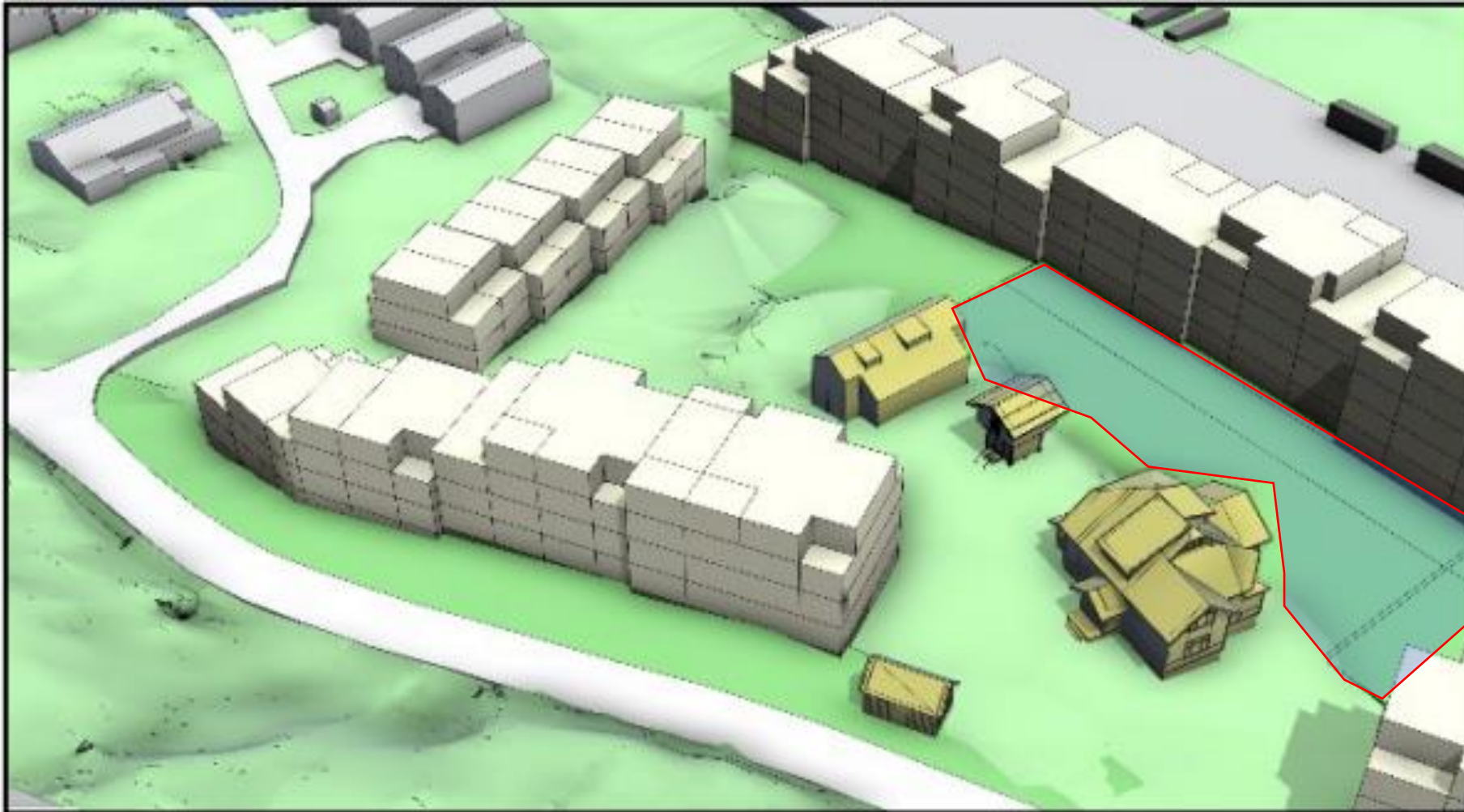
Idag vokser det 40 ulike treslag på eiendommen. Nils Borchgrevink nevner ytterligere fire slag han gjerne vil plante i tillegg til de andre. Den første er ornäsbjørk (*Betula verrucosa* 'Dalecarlica'). På forhånd finnes både vanlig bjørk (*B. pubescens*) og hengebjørk (*B. pendula*) i tresamlingen. Ornäsbjørken minner svært om hengebjørken i vekstform, men den har karakteristiske, flikete blad. Dessuten er den steril slik at frøplanter ikke vokser opp som «ugress» under den.

Urtidstre (*Metasequoia glyptostroboides*) er neste tre på ønskelisten. Det er et nåletre som får vakre gygne og brunrøde fargetoner før det feller nålene om høsten. Med sine myke nåler plassert i to rekker har det et fremmedartet utseende, og det stammer fra det indre av Kina. I likhet med tempeltreet er det nærmest å regne for et «levende fossil» og ble først oppdaget av botanikerne som levende tre i 1941. Det er for lite hårdført til å kunne vokse andre steder enn i kystområdene i Sør-Norge. Det er imidlertid de første vintrene etter plantingen som er kritiske, så hvis man kan dekke jorden over røttene godt og hylle treet inn i strie til det blir 6-7 år, har det mye større mulighet til å klare seg på egen hånd senere.

Spansk edelgran (*Abies pinsapo*) og blå atlaseder (*Cedrus atlantica* 'Glaucua') vokser noen steder på kysten av Vestlandet, men på Østlandet er det uhyre sjelden de har klart seg. Høvik ligger imidlertid ikke langt fra fjorden og har et meget mildere klima enn de fleste andre steder i Bærum. På lett, varm jord og i ly av de andre trærne på eiendommen, vil de ha mulighet til å vokse opp til vakre trær. Atlaseder er meget uvanlig ved at den blomstrer utover høsten. Den vokser i løpet av 25-30 år opp til et høyt tre, men den karakteristiske vekstformen til sedertrærne får den først når den blir meget eldre.

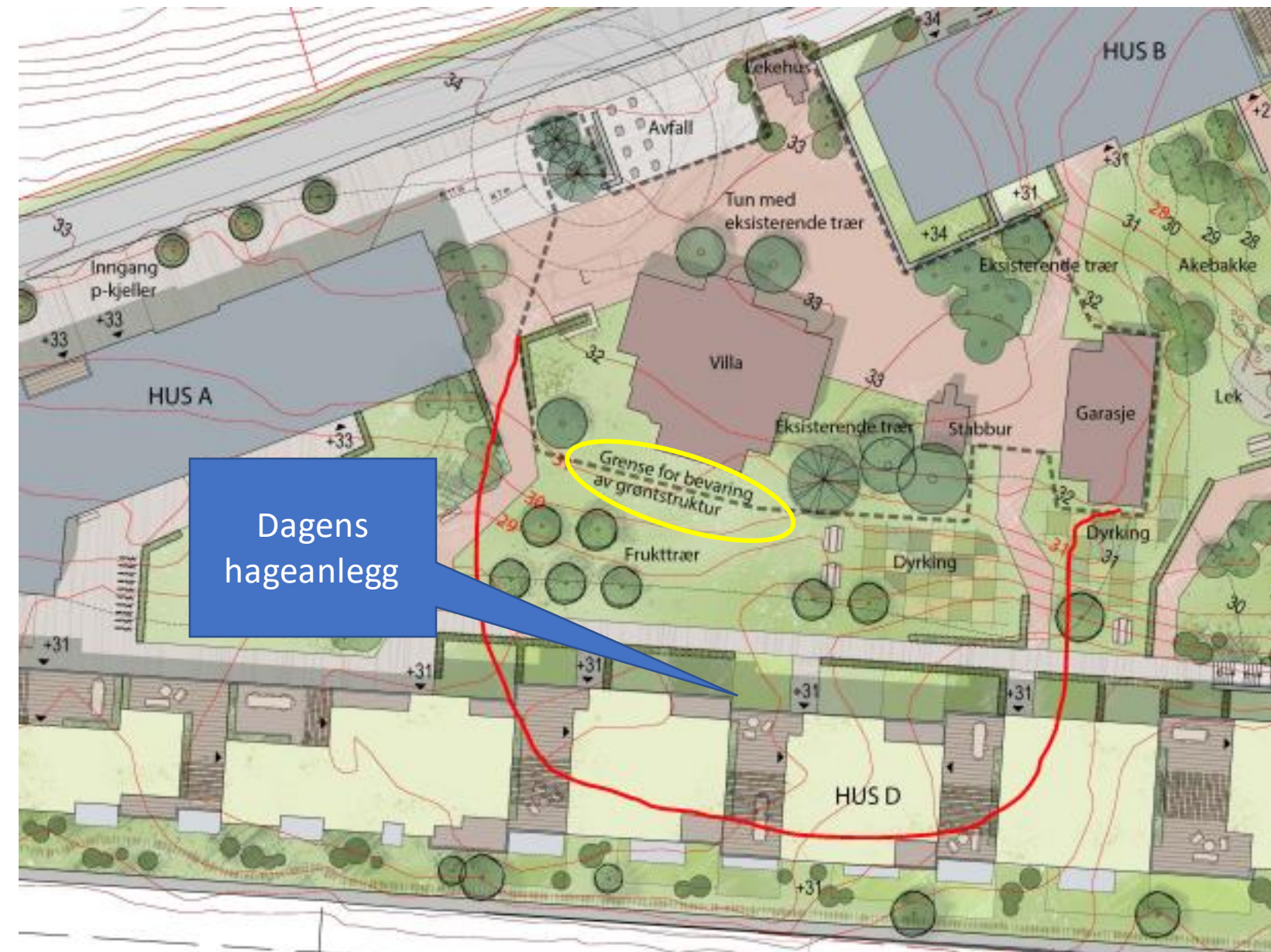
Årstid følger årstid og blir til år og mannsaldere. Trærne legger årring utenpå årring og vokser opp til store kjemper. De største på eiendommen ble plantet lenge før Sigrid og Nils Borchgrevink overtok. Nå føler de det som en forpliktelse å tenke utover sin egen tid og plante trær som fremtidens generasjoner vil ha glede av.

I realiteten fylles hele hageanlegget igjen og terrenget heves minst to etasjer for å gjøre plass til garasje



Bebyggelsens møte med terreng må ikke komme i konflikt med eksisterende hageanlegg i Snoveien 19

Hageanlegget ønskes bevart og skal ikke være gjenstand for flate eller terreng endringer Det må lages en plan for hvordan større trær og de bevarte delene av tomten skal ivaretas gjennom byggeperioden.



Bebyggelsens møte med terreng må **ikke komme i konflikt med eksisterende hageanlegg** i Sroveien 19

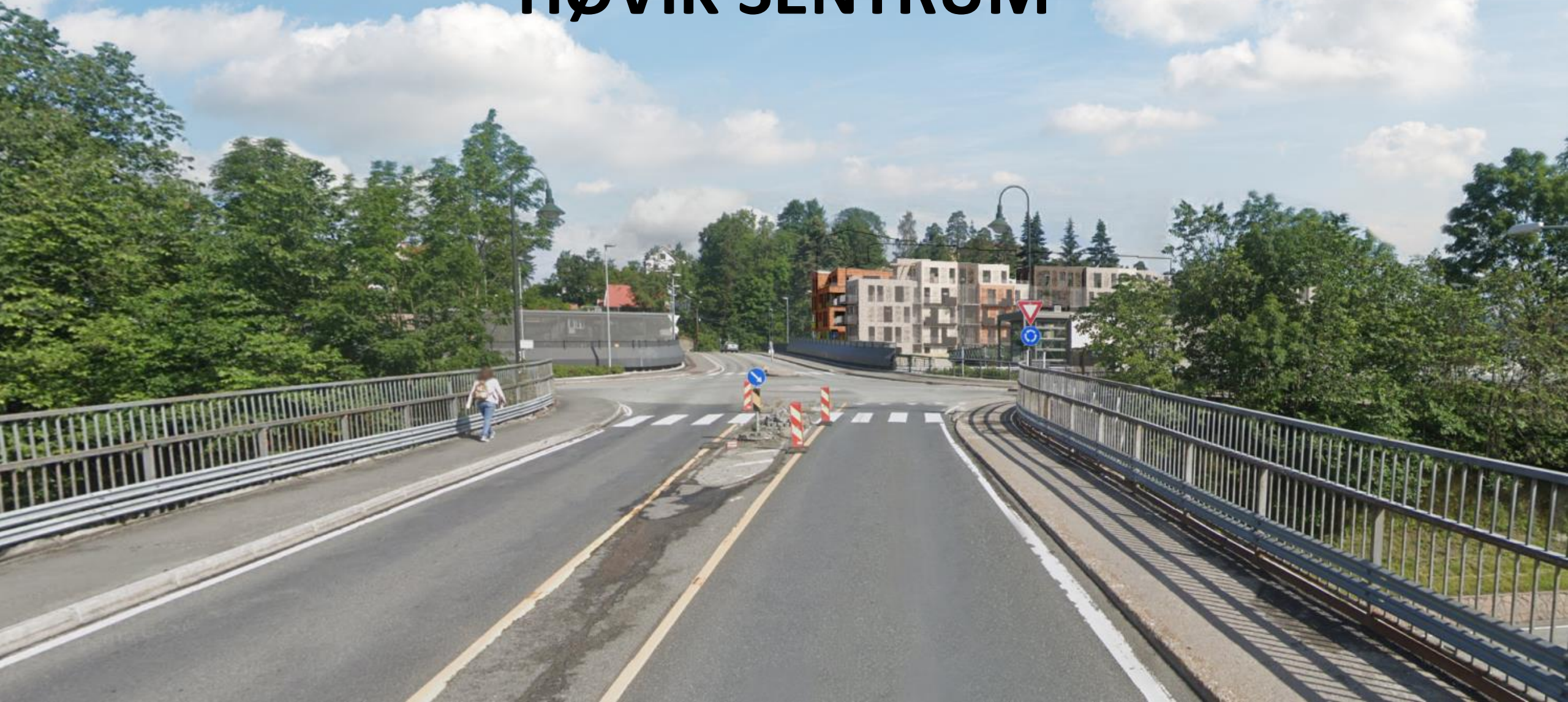
Hageanlegget ønskes bevart og skal ikke være gjenstand for flate eller terreng endringer Det må lages en plan for hvordan større trær og de bevarte delene av tomten skal ivaretas gjennom byggeperioden.

I forslaget bevares bare en liten del av hageanlegget (gårdsplassen). Det vesentlige av den historiske hagen fjernes og fylles opp + bebygges + fullstendig skyggelagt

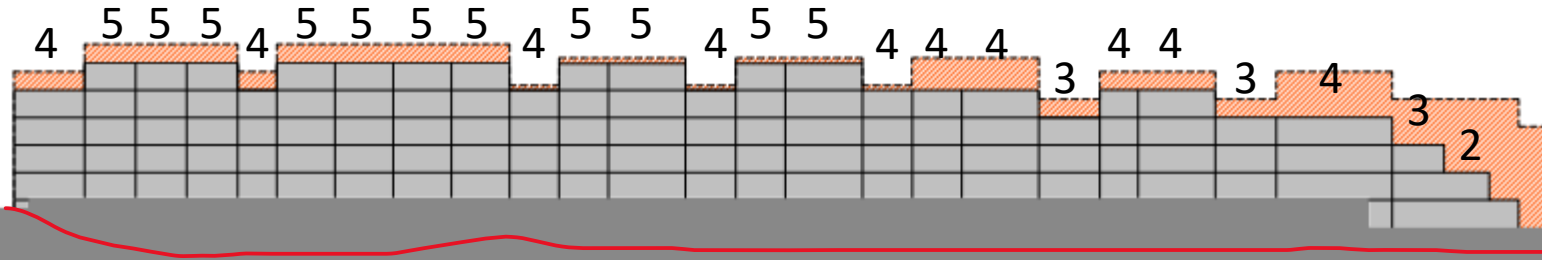
Verdien av hageanlegget utenfor grensen satt i planen er vel dokumentert – planter og trær er der selv om hagen ikke er stelt

Ved å følge vedtaket måtte prosjektet åpne opp blokkrekken – dette ville løst solproblemene også

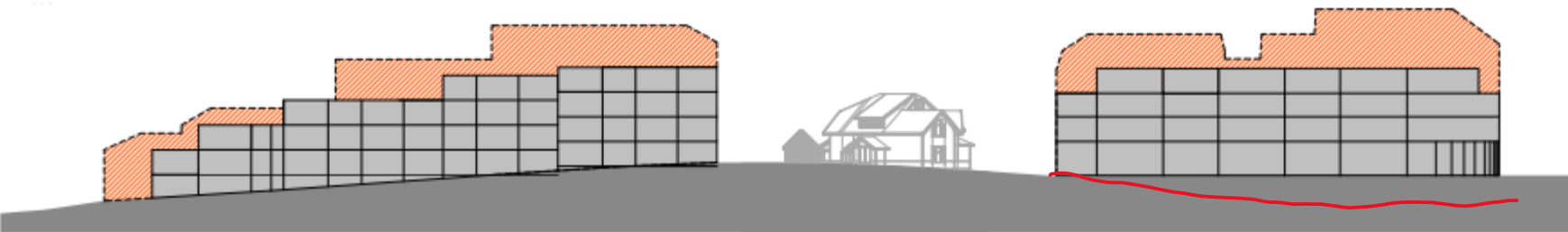
TETT PÅ STASJONEN – MEN TYDELIG UTENFOR HØVIK SENTRUM



Snitthøyden for bebyggelsen mot jernbanen skal ikke overstige det som tilsvarer 4 etasjer. Inn mot Snoveien skal det ikke overstige høyder som tilsvarer 4 etasjer ut fra **dagens terreng** (angi kotehøyde?)



Snitthøyde mot jernbanen justert til gjennomsnittlig 4 etg

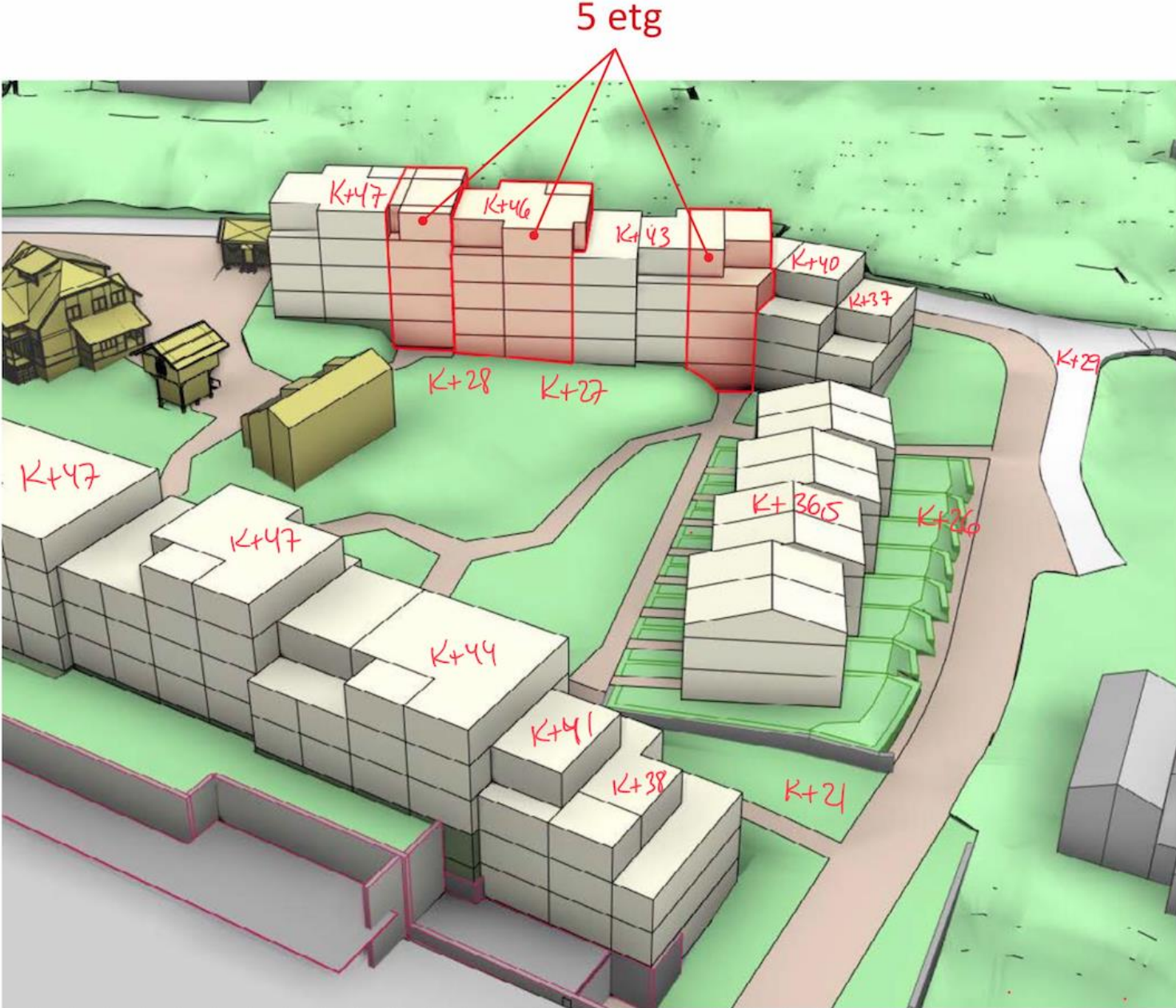


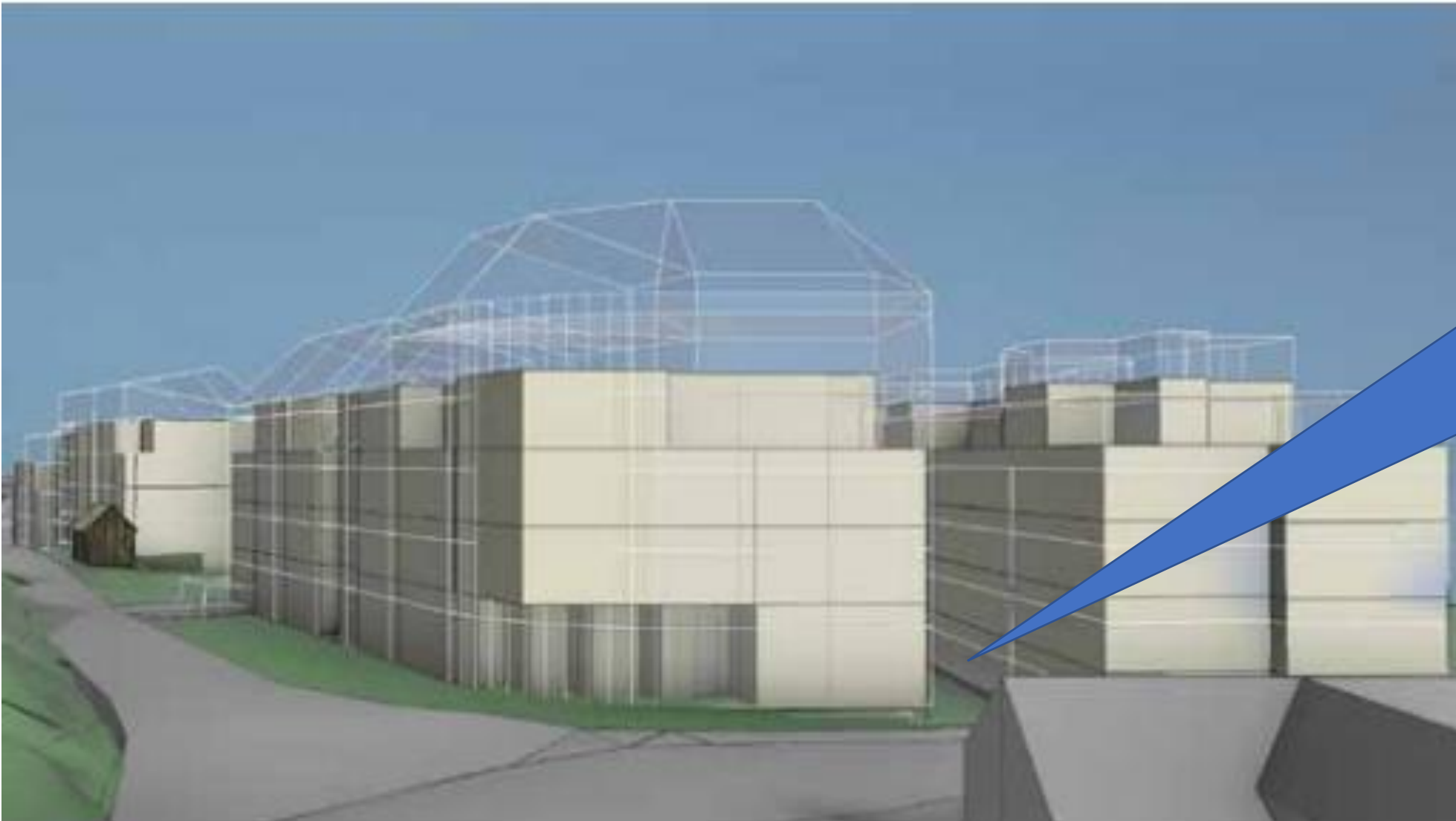
Høyde mot dagens terreng i Snoveien justert til maks 4 etg

Slik denne fremstår fra Høviksiden er det godt over 4 etasjer. Fra innsiden 6-7 etasjer mot dagens terreng

Dagens terreng mot Snoveien markert med rødt. Dersom utbygger hadde fulgt vedtaket ville Granalleen bevart sin utsikt

Er dette 4 etasjer?





Her er det en
terrengheving på
minimum 2
etasjer som ikke
omtales. Merk
hvor trangt det er
mellom byggene. I
realiteten bygges
det 6-7 etasjer
opp



SNOVEIEN

HØVIKSVINGEN

HUS A
K+47

HUS B
K+47

HUS C
K+36.5

HUS D
K+47

Inngang p-kjeller +33

Lekehus

Avfall

Tun med eksisterende trær

Villa

Eksisterende trær

Stabbur

Garasje

Lek

Grense for bevaring av grøntstruktur

Frukttrær

Dyrking

Dyrking

Snuplass

Eksisterende tre

Gang/sykkelvei

OK mur +26.4

Mur

sykkelp

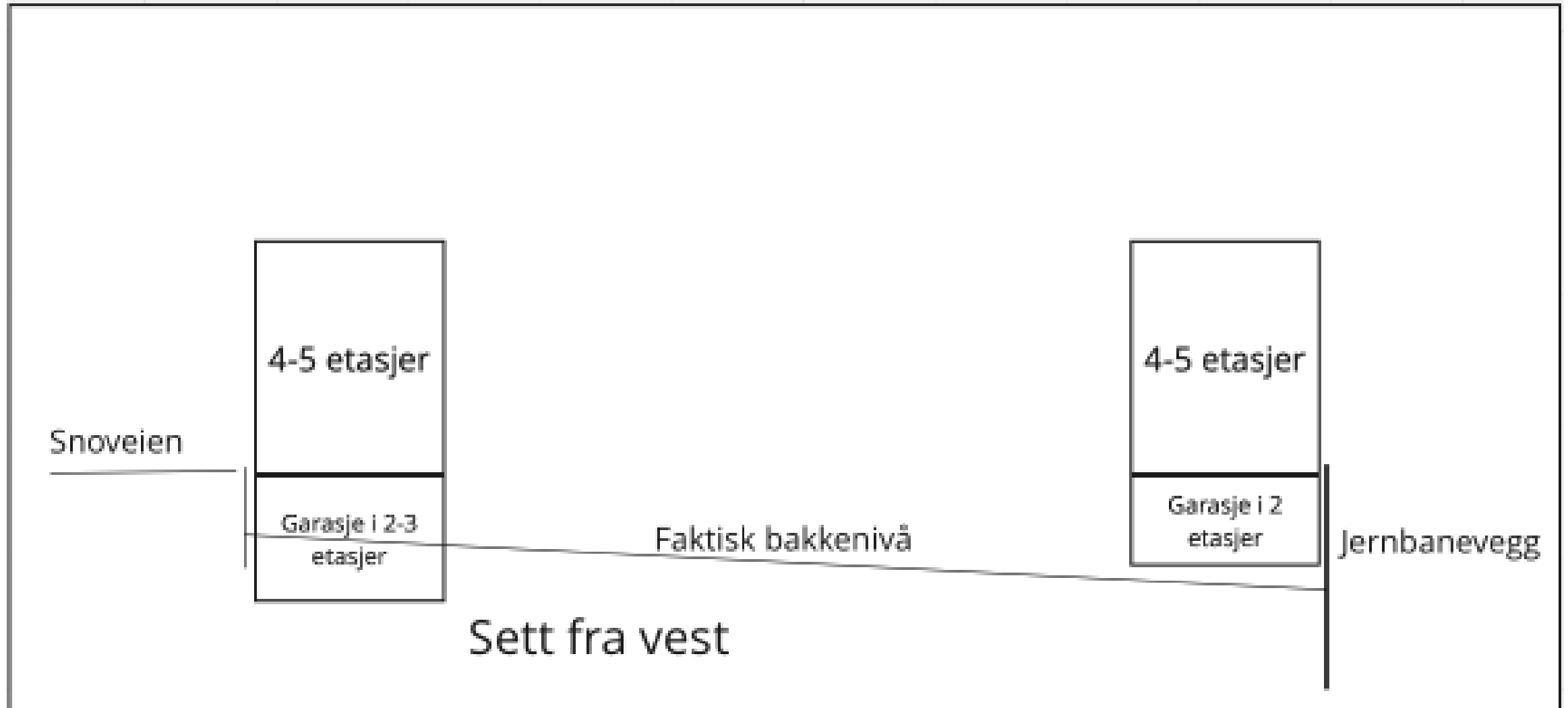
Gjennomgang

til kulvert

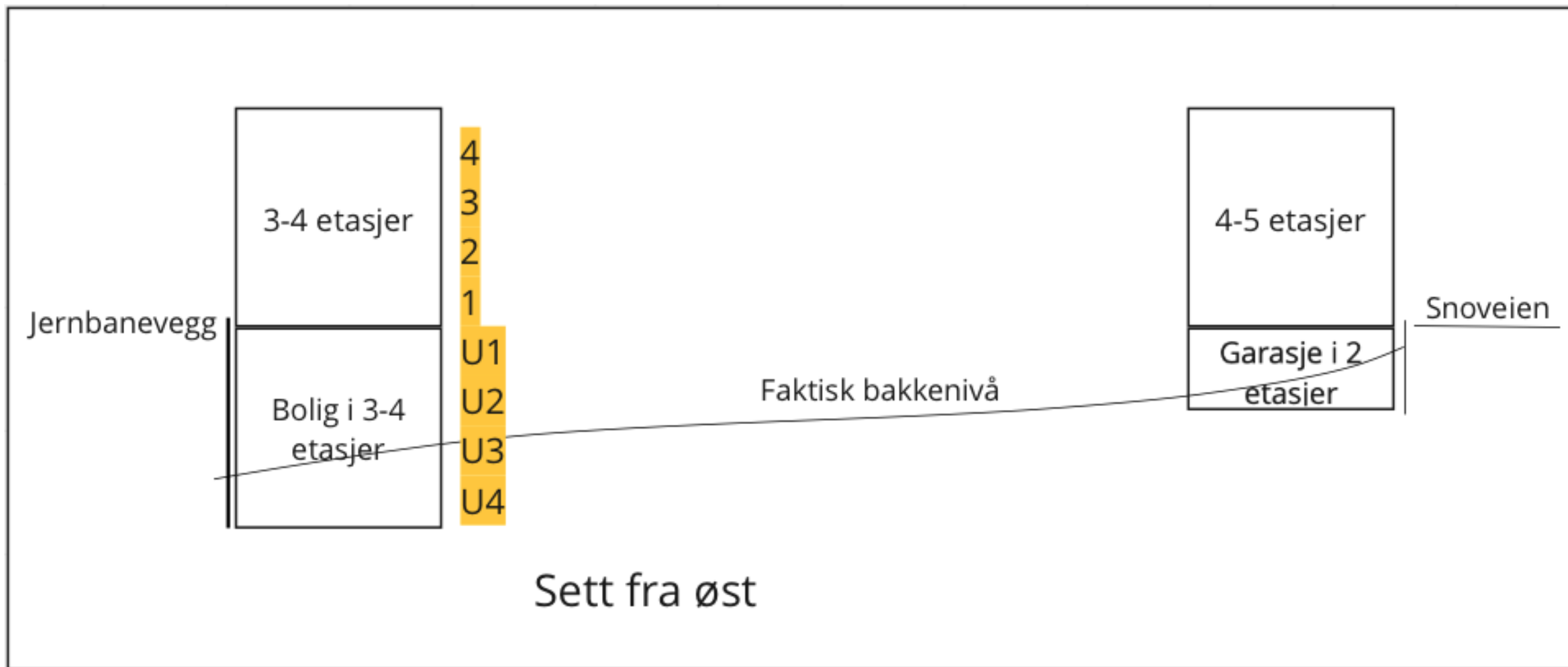
Her ser man de store
høydeforskjellene mellom
bygg og bakke



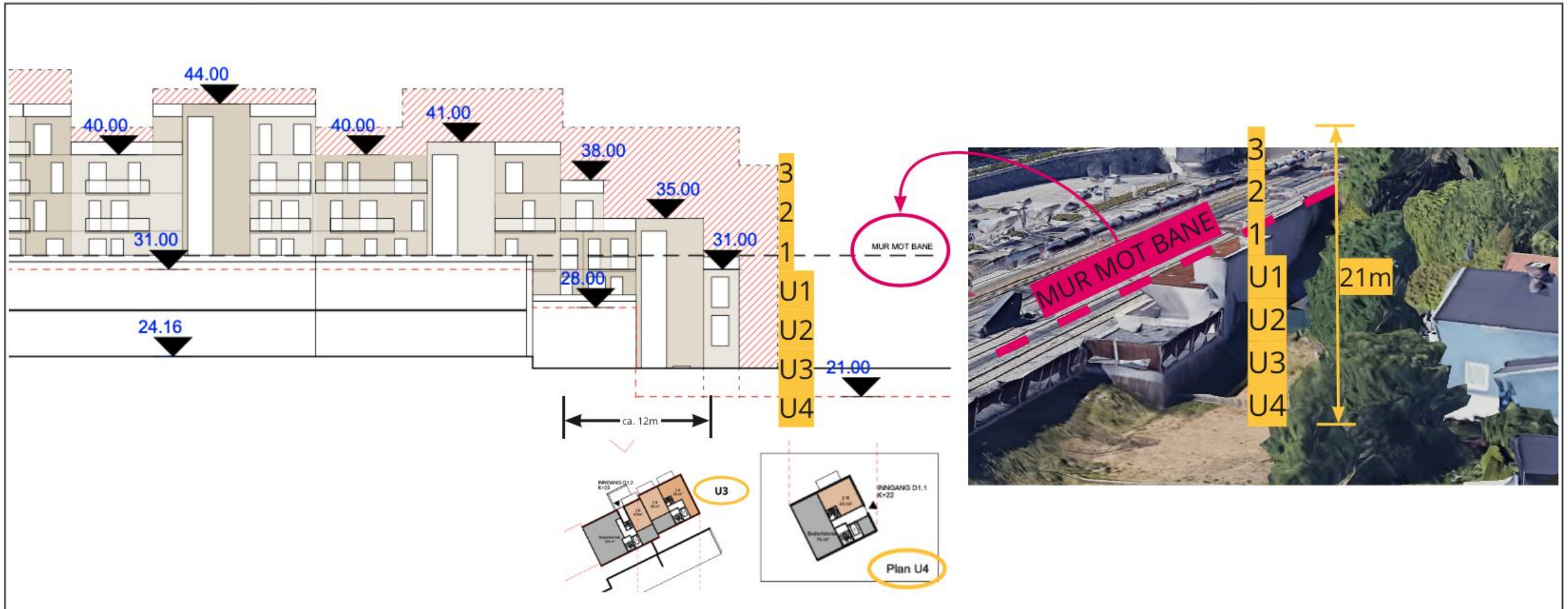
Utbyggeren prøver å etablere Snoveien og toppen av jernbaneveggen som nullpunktet for etasje-beregninger.



Høydeberegninger gjøres vanligvis **ikke** fra naboens høyeste konstruksjon som startpunkt.



Sør-øst hjørnet viser tydelig at utbyggeren har erklært toppen av jernbaneveggen som nullpunktet, selv med 4 etasjer under:



Perspektiv er viktig – forslaget tilsvarer 3 hele Andenæs-bygg (Stabekk sentrum) på rad



- Vesentlig å lære av det som skjedde på Stabekk
- Også viktig å ta lærdommer fra Oslo
- Utgangspunktet i Bærum er småhus – høyhus er unntaket – IKKE OMVENDT

Panorama fra stasjonen og det nye Høvik sentrum





- Prosjektet forbedres ved å bryte opp høyblokken og måle høyder fra bakken
- Hageanlegget bevares i sin helhet



Oppsummert: Planutvalgets vedtak er ikke fulgt opp

- Hageanlegget er fylt igjen og blir ikke bevart, med unntak av en gårds plass og noen få trær
- 50% av gårdsrommet vil kun ha et par timer sol om dagen og uteområdene holder svært lav kvalitet
- Blokkene er flere steder høyere enn 4 etasjer i forhold til dagens terreng – store terrenghevinger
- Blokken langs jernbanen er 170 meter lang og sperrer alt lys. Dette må være en av de lengste blokkene i hele Bærum. Å bryte opp blokken løser de fleste problemene over