



Detaljregulering Malurtåsen Kulturminnevrdering

saksID 21/9615
jpostID 24/10989
planID 2021025

Vurdering av kulturminner på Malurtåsen

Denne vurderingen er en gjennomgang av alle registrerte kulturminner innenfor planområdet for detaljregulering Malurtåsen. Vurderingen har som formål å gi anbefalinger i arbeidet med reguleringsplanen for området.

Vurderingen omfatter alle eksisterende kulturminner. Kulturminner som er revet eller der det er gitt tillatelse til å rive (Utsiktsveien 8) er ikke tatt med. Totalt 161 bygninger innenfor planområdet er registrerte kulturminner, av disse er

- 133 boliger
- 17 uthus
- 11 garasjer

Kommuneplanens bestemmelser.

Kommunestyret i Bærum vedtok 21 juni 2023 kommuneplanens arealdel for 2022-2042.

Følgende bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer er særlig aktuelle for vurdering av kulturminner på Malurtåsen.

- § 8.3 I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- § 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

Registrering av kulturminner

Kulturminner i Bærum er registrert etter to ulike metoder. Brukt metode har ingen praktisk betydning for hvilken kulturminneverdi bygningen har. I planarbeidet vurderes alle kulturminner likt uavhengig av registreringsmetode.

SEFRAK registrerte kulturminner

SEFRAK er en forkortelse for Sekretariat For Registrering Av Faste Kulturminner.

Registreringen er en landsomfattende registrering av faste kulturminner oppført etter 1537. I Bærum omfatter registreringen bygninger som er oppført frem til ca. 1920. Registreringen ble utført på initiativ av Riksantikvaren og pågikk mellom 1975 og 1995. Registreringen gir blant annet informasjon om bygningens alder, byggemåte, sosial tilknytning, endringer og størrelse.

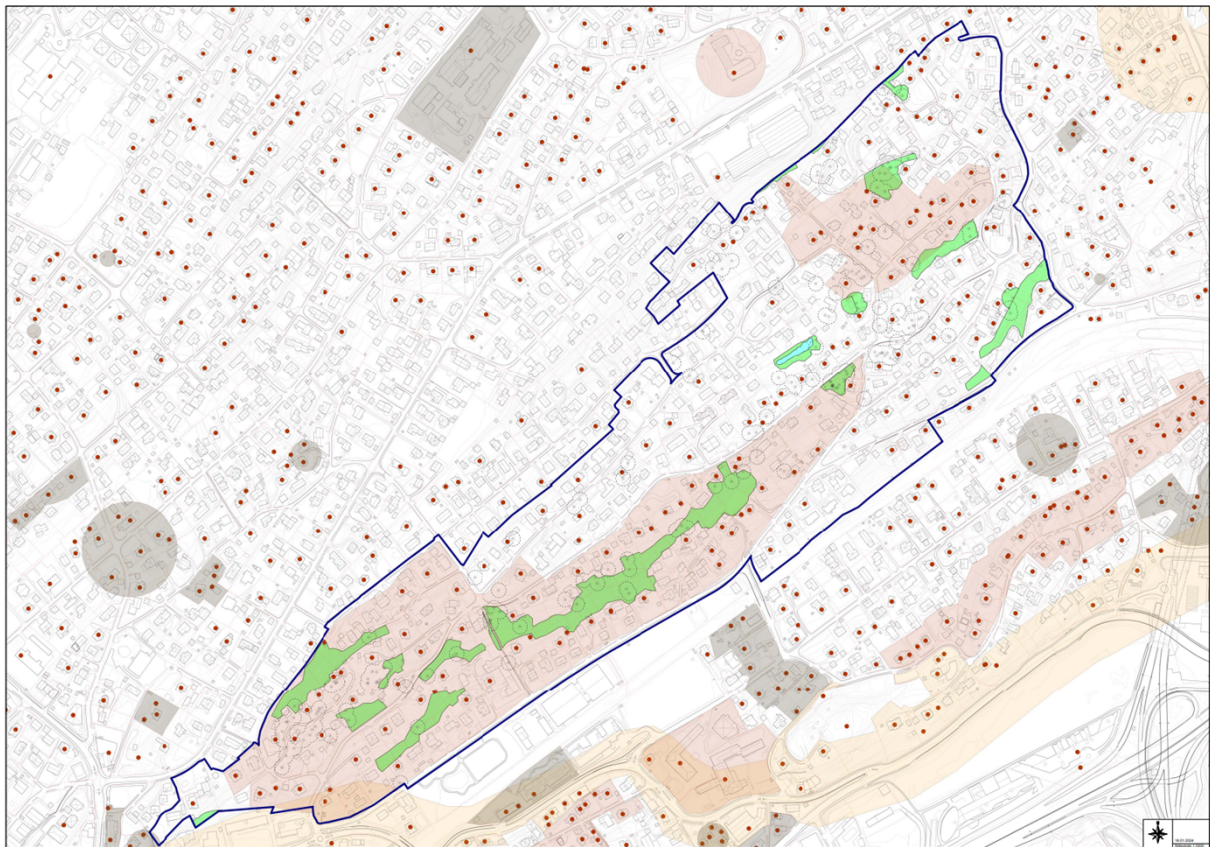
Registrerte kulturminner

I perioden 2012 – 2014 foretok kulturvern avdelingen i Bærum kommune en registrering av bygg bygget i perioden 1920-1940. Målet med registreringene var å få en oversikt over omfang og kvalitetene ved bebyggelsen fra denne perioden. Ut over dette gjør kulturvernenheten i kommunen fortløpende registreringer.

I arbeidet med plan for Malurtåsen har det vært behov for å ajourføre og supplere kulturminne-registreringene. Flere bygg registrert som bygget i perioden 1920- 40 viser seg å være eldre og burde

vært omfattet av SEFRAK registreringene. Manglende registrering har trolig sammenheng med at en del byggesaker fra før 1922 ikke har vært arkivert på det aktuelle gårds- og bruksnummeret. Flere byggesaker er funnet og arkivert på rett sted i forbindelse med dette planarbeidet.

I det følgende omfatter begrepet registrerte kulturminner alle kulturminner uavhengig om de er SEFRAK registrert eller registrert på annen måte.



Kartet viser planområdet med registrerte kulturminner. Planavgrensningen er vist med blå strek. De enkelte kulturminne er vist med rødbrun prikk. Registrert kulturmiljø er vist med lys rødbrun farge. Registrerte naturområder og store hule eiker er vist med grønn farge og dam med blå farge..

Vurdering av de enkelte kulturminner

Vurderingen baserer seg på opplysninger som kommer frem av registreringer og annet kildemateriale. Asplan Viak har fortatt en gjennomgang og verdivurdering av de fleste registrerte kulturminner i kommunen. Kommunens kulturvernenhet har supplert disse. Videre har kulturvernenheten sammen med regulering vært på flere befaringer i området og har vurdert bygningene.

I kulturminnekartet er to områder markert som tidligere registrerte kulturmiljøer. I planarbeidet er alle kulturminner vurdert som kulturmiljøet på Malurtåsen

Vurderingene er gjort eiendomsvis og følger vedlagt. Der det er flere kulturminner på samme eiendommen er disse vurdert i samme oppsett.

Opplysninger gitt i vurderingen:

Innledningsvis gis opplysninger om eiendommens adresse og gårds og bruksnummer. Tomtearealet er opplyst og likeledes bolighusets bruksareal (BRA). Det er oppgitt bruksareal for boligens

hovedetasje samt bygningens samlede bruksareal. Bruksarealet er hentet fra matrikkelen og kan avvike fra det faktiske bruksareal. For enkelte eiendommer finnes det ikke opplysninger om bruksareal i matrikkelen.

I innledningen opplyses også om gjeldende reguleringsstatus. Planens navn fremkommer der området er regulert. Der eiendommen omfattes av reguleringsplanen for 'Området Nyveien-Utsiktsveien , landskapsdrag' Rjnr. 1991017.

RB er en forkortelse for område RB spesialområde bolig/ retningsgivende bebyggelse
RS er en forkortelse for område RS spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal beskyttes.

Bebyggelse og byggeår:

I avsnittet er det opplyst om boligtype og om eventuelle andre bygg på eiendommen. Navn på eiendommen og navn på arkitekt for bolighuset er oppgitt der disse opplysningene finnes. Byggeår er satt til år for ferdigattest der det er kjent. Der det ikke foreligger ferdigattest er år for søknad oppgitt. Bygninger fra før 1922 hvor den opprinnelige søknaden ikke foreligger, men hvor bygget tydelig fremkommer på kart fra 1922 og/eller der på annen måte fremkommer at bygget er eldre, er byggeår oppgitt som før 1922.

Årstall for tilbygg og endringer er oppgitt ut fra opplysninger i byggesaksarkivet og omfatter endringer som har betydning for bygningens ytre form. Eksempelvis er årstall for byggesaker som omfatter innvendige arbeider og som ikke påvirkere fasadene er ikke tatt med.

Kulturminnebeskrivelse:

Her gis en kort beskrivelse av bygningstype/hovedmateriale, etasjehøyde, takform og byggestil. Videre er det opplyst om bebyggelsen er SEFRAK registrert eller kulturminneregisteret.

Kulturminne vurdering:

Kulturminnevurdering gjøres ut fra flere kriterier etter et system utarbeidet Riksantikvaren. Relevant i dette planarbeidet er bygningens autentisitet, miljø/strøksverdi og representativitet.

Autentisitet

Bygninger som i stor grad har bevart opprinnelig hovedform og som har beholdt opprinnelige eller tidlige bygningsdeler og detaljer er autentiske. Kravet som settes til autentisiteten er størst for yngre bygninger og settes noe lavere for bygg med høy alder. Hvis vurderingen av autentisitet tar utgangspunkt i en ombygging, må den nye fasaden ha verneverdi i seg selv for å kunne bli betraktet som autentisk.

- Svært høy verdi: Bygningen fremstår slik det ble oppført, eller slik det ble bygd om på et tidlig tidspunkt. De aller fleste bygningsdeler og detaljer er originale.
- Høy verdi: Bygningen fremstår i hovedtrekk slik det ble oppført, eller slik det ble bygd om på et tidlig tidspunkt. En god del bygningsdeler og detaljer er originale. Objektet kan likevel ha fått senere endringer i form av tilbygg eller nyere bygningsdeler som i utførelse og form slutter opp om byggets karakter. Bygningen kan også ha fått nye vinduer, men det forutsettes at vindusåpningen/plasseringen i veggen er opprinnelig, og at nytt vindu har tilnærmet samme inndeling i fag og sprosser som opprinnelig (selv om de tekniske løsningene ikke er identiske på detaljnivå).

- Middels verdi: Objektets hovedkarakter og enkelte detaljer er bevart. Nyere bygningsdeler (f.eks. kledning, takteking, vinduer) og detaljer kan avvike fra den opprinnelige karakteren.
- Lav verdi: Bygningen har få eller ingen eldre bygningsdeler bevart.

Miljø/strøksverdi

Begrepet benyttes når bygninger ligger i et kulturmiljø i en sammenheng med andre verneverdige/vernede bygninger, og setter andre kulturminner inn i en riktig sammenheng, f.eks. som del av anlegg eller som nabobygning til et kulturminne. Her brukes tre vurderingsnivåer:

- Høy: Bygningen er viktig for helheten i et kulturmiljø og/eller for at nabobygning(er) skal kunne fremstå i en kulturhistorisk korrekt sammenheng.
- Middels: Bygningen bidrar til at nabobygningen(er) fremstår i en kulturhistorisk korrekt sammenheng, men kan unnværes.
- Lav: Øvrige bygninger

Representativitet

Noen hus er representative med hensyn til type, utførelse/arkitektur eller bruk, eller på grunn av lokal egenart. De representerer vanligvis en historisk hustype som er eller har vært vanlig på stedet. Ved vurdering av representativitet vurderes helhet og hovedform slik bygget fremstår i dag, sammenlignet med hvordan hustypen opprinnelig så ut. Det legges vekt på hovedform, og i mindre grad detaljer. Disse omfattes av autentisitet, se over. Her brukes tre vurderingsnivåer:

- Høy: Bygningen er en god representant for en bestemt type eller gruppe bygninger.
- Middels: Bygningen hører med blant en bestemt type eller gruppe bygninger, men har enkelte avvikende særtrekk.
- Lav: Øvrige bygninger

Landskap og natur, beskrivelse og vurdering:

Avsnittene er tatt med for å gi en kort beskrivelse av tomtens karakter og hvilke registreringer og vurderinger av naturtyper og trær som finnes. Opplysningen er hentet fra [Kartlegging av naturverdier i Malurtåsen](#) og [Kartlegging av furutrær på Malurtåsen i Bærum](#). Disse vurderes ikke ytterligere her.

Kart og bilder:

Det er satt inn to kartutsnitt. Kartutsnittene viser de registrerte kulturminnene som vurderes. Et utsnitt viser den aktuelle eiendommen og et viser den aktuelle eiendommen med de nærmeste omgivelsene.

De enkelte kulturminne er vist med brun prikk. Registrert kulturmiljø er vist med lys brun farge. Planavgrensningen er vist med tykk blå strek. Registrerte naturområder er vist med grønn farge og registrerte trær er markert.

Det er satt inn et eller flere foto av bebyggelsen med supplerende tekst. Enkelte steder er det satt inn utsnitt av eldre tegninger.

Samlet vurdering og anbefaling:

Til grunn for den samlede vurderingen ligger bygningens kulturminneverdi i seg selv og i forhold til miljøet.

Vurderingen av autentisitet, miljø/strøksverdi og representativitet gir et inntrykk av hva som vektlegges i den totale vurderingen av bygningen. Disse enkeltkriteriene vektlegges forskjellig. En kan derfor ikke "summere" verdien av de enkelte kriterier for å beregne en samlet vurdering. Delvurderingene er likevel nyttige for å sikre at flere forhold ved bygget er vurdert.

Vurderingsnivåene er

- Svært høy: Fredete, fredningsverdige eller statlig listeførte bygninger av høy regional eller nasjonal verdi.
- Høy: Bevaringsverdige bygninger med høy lokal verneverdi som er, eller bør reguleres med hensynssone bevaring.
- Middels: Bygninger som har en viss lokal verneverdi enten i seg selv, eller som del av et miljø, men som ikke er «umistelige».
- Lav: Bygningen har lav eller ingen verneverdi. Det vil ikke være et stort tap om bygningen rives.

At bygningens opprinnelige hovedvolum er tydelig og lesbart er i de fleste tilfeller vesentlig. Det er vurdert hvordan tilbygg og endringer forholder seg til det opprinnelige bygget. Videre er det kommentert i hvilken grad bygningen fremstår som opprinnelig. Eksempelvis om bygningsdeler er skiftet og i hvilken grad bygningen har beholdt sitt opprinnelige uttrykk.

Generelt for alle kulturminner som er foreslått regulert til bevaring er deres betydning for opplevelsen av det samlede kulturmiljøet på Malurtåsen. Dette er en vesentlig i vurderingen i tillegg til vurderingene av det enkelte bygg.

Kulturminner i plankart

Bygninger eller deler av bygning som er foreslått regulert til bevaring er vist med tykk, omsluttende strek i [plankart](#). Plankartet ble utarbeidet til møte i planutvalget i september 2023.

Etter møte i planutvalget har kulturvenenheten gjort en revurdering av enkelte bygninger vurdert til middels verneverdi. Følgende bygg vist med bevaringslinje i plankart datert 05.09.23 er i denne vurderingen ikke foreslått til regulert bevaring :

- Liaveien 9, enebolig
- Liaveien 23c, enebolig
- Malurtveien 5, enebolig
- Øvre vei 9, enebolig

Følgende bygg er etter-registrerte og foreslått regulert til bevaring

- Malurtveien 5, uthus
- Åsveien 2a, tomannsbolig

Kilder til informasjon:

- SEFRAK registreringer
- Kommunens kulturminneregistreringer
- Kommunens byggesaksarkiv
- Kart
- Historiske kart
- Matrikkelen
- Eldre fotografier
- Asplan Viaks verdivurdering av kulturminner i Bærum

SEFRAK- og kulturminneregistreringene finnes i Bærumskart.

Vedlegg:

Kulturminne vurderinger :

- Bakkeveien
- Blåsen
- Clausenbakkken
- Guderuds vei
- Hammerstadveien
- Kyrres vei
- Liaveien
- Løvenskiolds vei
- Malurtveien
- Marstranderveien
- Nyveien
- Platåveien
- Storengveien
- Utsiktsveien
- Øvre vei
- Åsveien

Kart registrerte kulturminner