



BÆRUM  
KOMMUNE

# Malurtåsen

## Detaljregulering 1.gangsbehandling

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Planutvalgets vedtak 14.10.2021 – 194/21:

- ▶ Det igangsettes arbeid med regulering av Malurtåsen.

## Bakgrunn for planarbeidet :

- ▶ Det største registrerte kulturmiljøet med boligbebyggelse i kommunen.
- ▶ Bebyggelse og bebyggelsesstruktur som er viktig i forhold til tidsepoken 1880-1940.
- ▶ Markant og godt synlig åsprofil med grønt preg
- ▶ Utbyggingspress.



# Intensjonen med planen

- ▶ Ta vare på eksisterende kvaliteter
- ▶ Sikre kulturminneverdier
- ▶ Sikre naturverdier





# Kommuneplanen

## Hensikt

- ▶ Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt.
- ▶ Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø

### 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf.

te

b

### 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

8.3. I

k

8.4. K

k

si

8.5. N

b

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grønndrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

9.3

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.



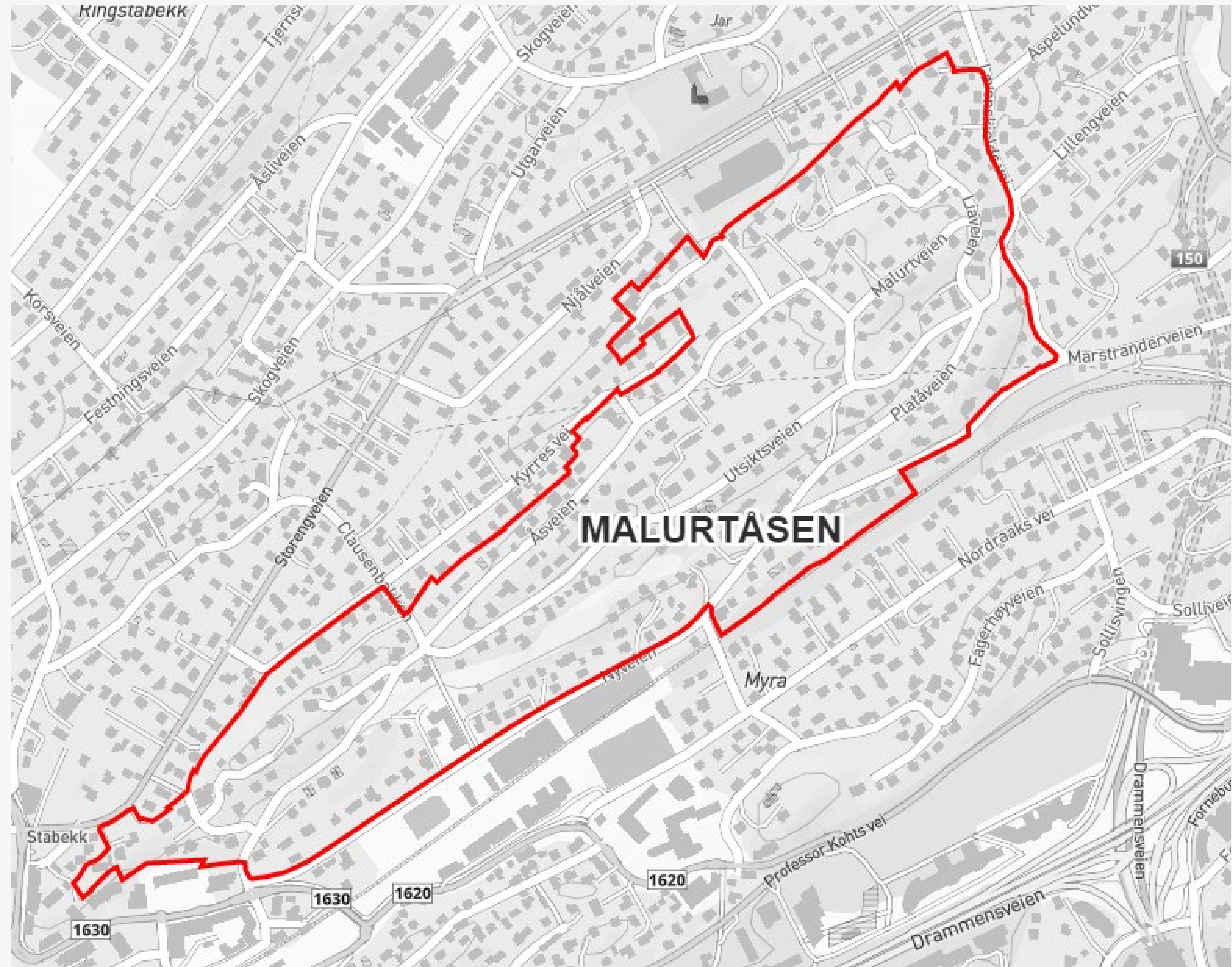
# Bærum kommunes arkitekturstrategi

- ▶ Ta vare på kulturminner og andre viktige spor etter historien.
- ▶ Skjerme småhusområdene fra fortetting for å opprettholde det grønne preget.
- ▶ Sørge for riktig grad av tilpasning til omgivelsene og spesielt til kulturminner.



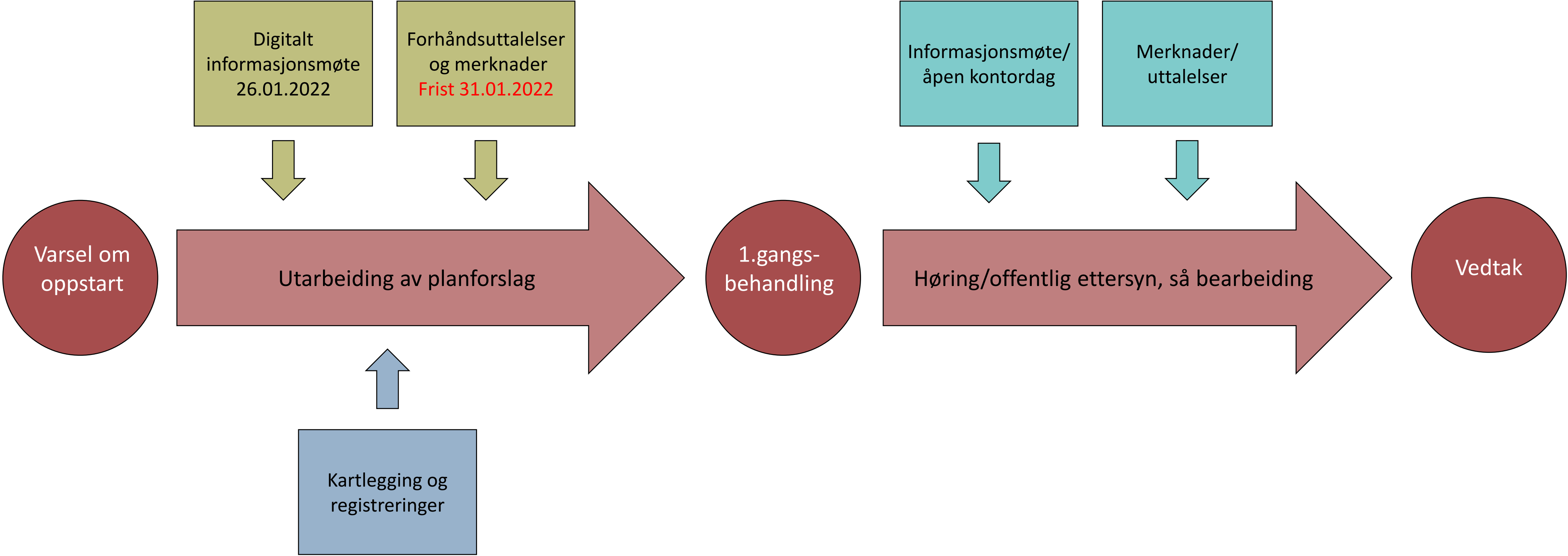


# Planavgrensning





# Planprosessen





# Innspill til varsel om oppstart

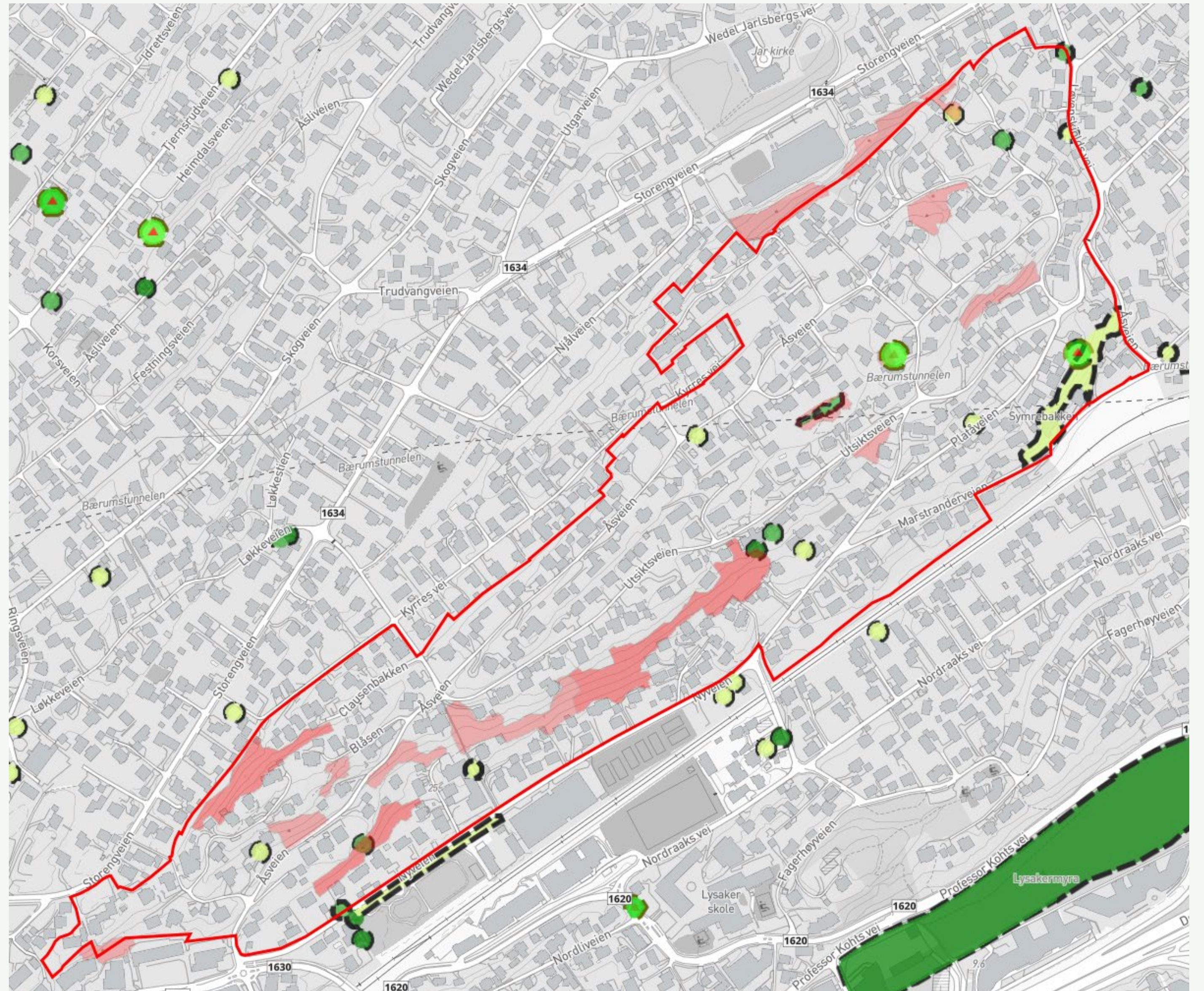
- ▶ Offentlige instanser
  - ▶ Foreninger
  - ▶ Grunneiere
  - ▶ Naboer
- 
- ▶ Totalt 31 innspill





# Naturverdier

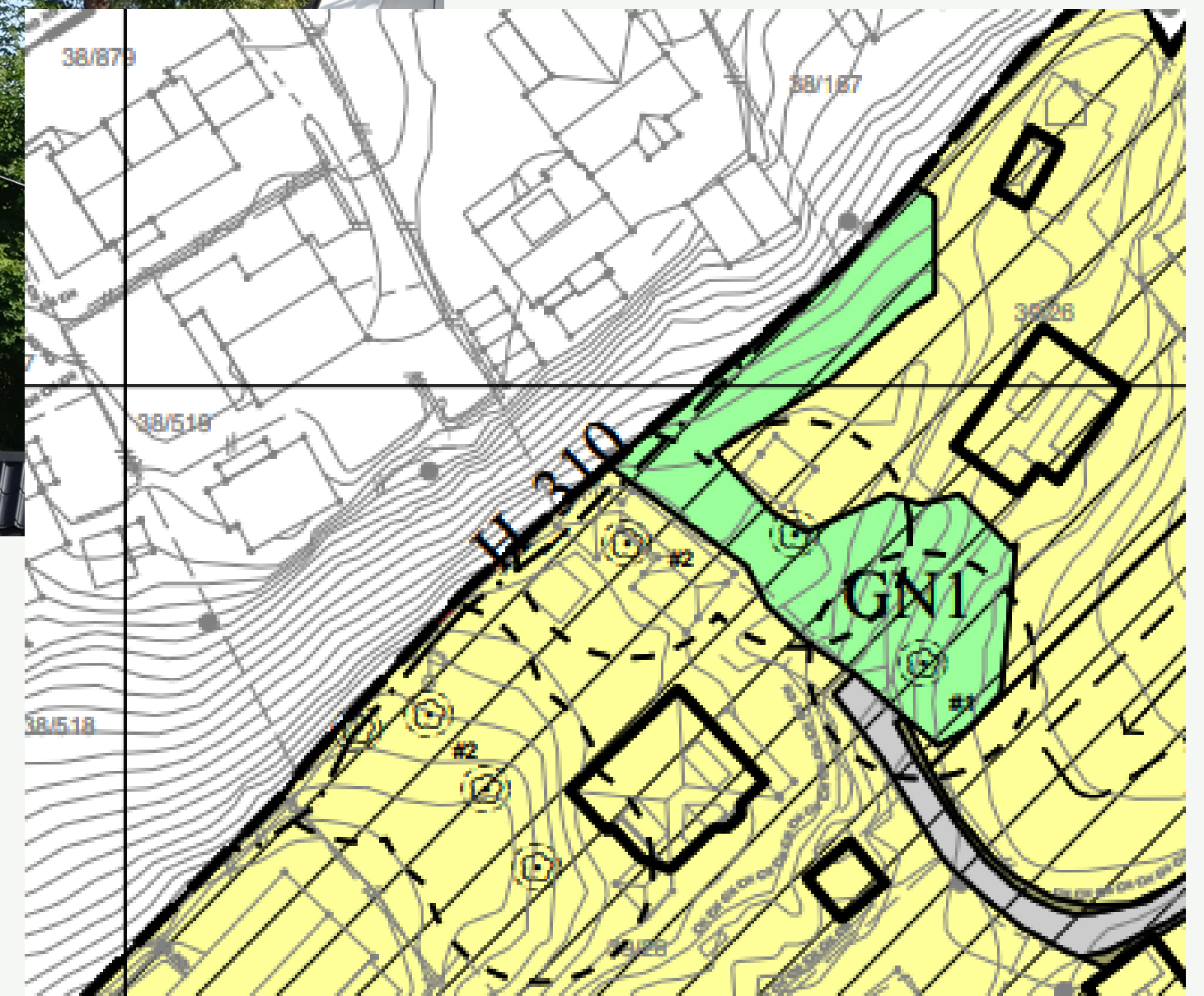
- ▶ Vegetasjonsområder
- ▶ Store gamle løvtrær
- ▶ Furutrær
- ▶ Dam



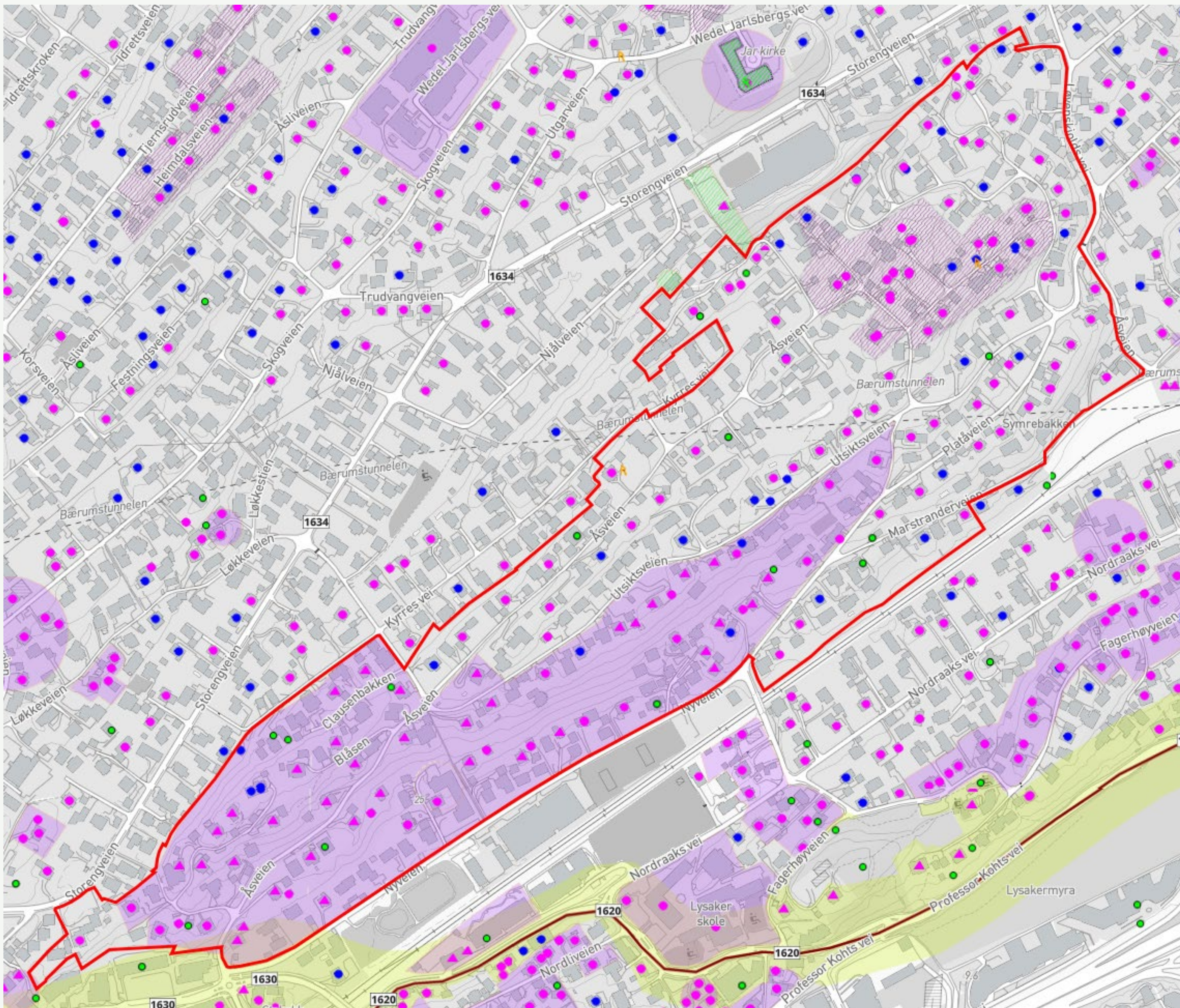


# Vurderinger

- ▶ Naturområder – rødlistede arter
- ▶ Store gamle løvtrær -
- ▶ Furutrær
- ▶ Dam







# Kulturminner og kulturmiljø

159 registrerte kulturminner

- ▶ 132 boligbygg
- ▶ 16 uthus
- ▶ 11 garasjer
- ▶ 2 kulturmiljø







# Anbefalt vern

- ▶ 118 boligbygg
- ▶ 15 uthus
- ▶ 9 garasjer

Adresse: Liaveien 28 gnr 39 bnr 28  
Tomteareal: 1870 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 73/212 m<sup>2</sup> BRA bolig  
Regulering: uregulert

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bebyggelse og byggeår            | Enebolig 'Laulia' 1914<br>Arkitekt Sigurd Svendsen<br>Tilbygg/ endring 1984<br>Redskapshus 1935<br>Garasje 1936 ?<br>Garasje 1984, tilbygget 1999               |
| Kulturminne- beskrivelse         | Trehus, 1½ etasje, valmet tak<br>'Nye Norge stil'<br>Registrerte kulturminner   |
| Kulturminne- vurdering- bolig    | Autentisitet Høy<br>Miljø/strøksverdi Høy<br>Representativitet Middels  |
| Kulturminne- vurdering-- garasje | Autentisitet Høy<br>Miljø/strøksverdi Lav<br>Representativitet Middels  |
| Landskap og natur - beskrivelse  | Del av åskam, bratt og skrånende terreng. Opparbeidet hage med terrasserte nivåer og steinmurer. Frodig vegetasjon med busker og trær. Fem registrerte furutrær |
| Landskap og natur - vurdering    |   |



Øverst: Kartutsnitt av nærområdet  
Nest øverst: Kart over eiendom. Stor del av eiendommen er brattere enn 1:2  
Under: Boligen har valmet tak med ark og takopplett. Vinduer med småruter og original belistning. Mindre tilbygg i en etasje.  
Under til venstre: Garasje i naturstein, delvis i terreng.



**Samlet vurdering og anbefaling:**  
Boligen er vurdert til å ha høy verneverdi og fremstår godt ivaretatt med flere originale bygningsdeler. Tilbygg er utført i samme stil som det opprinnelige bygget. Garasjen er et fint eksempel på tidlig bilisme. Bolighus og garasje anbefalles regulert til bevaring. Fem furutrær er foreslått bevart.



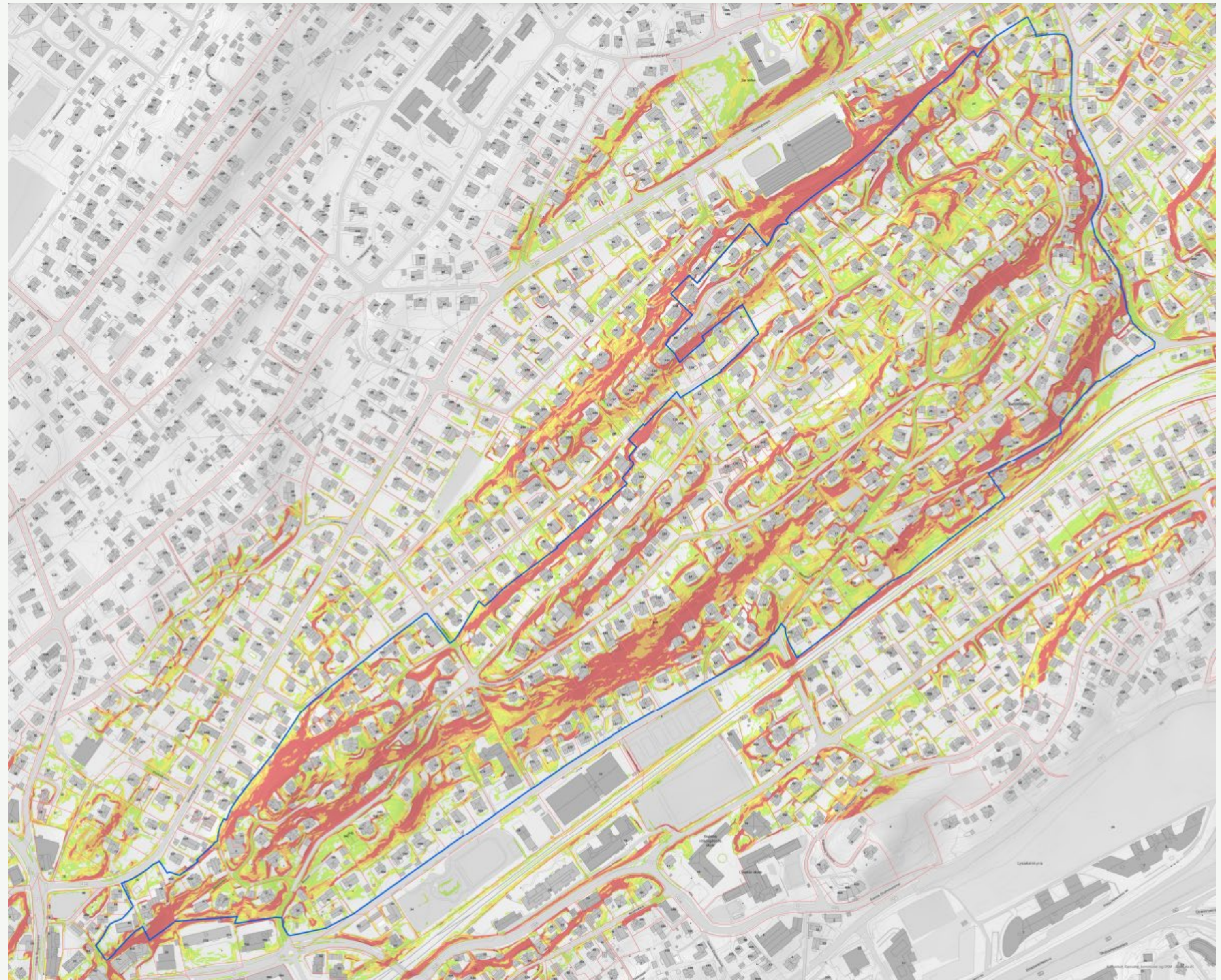
# Veier .....og teknisk infrastruktur





# Helningskart

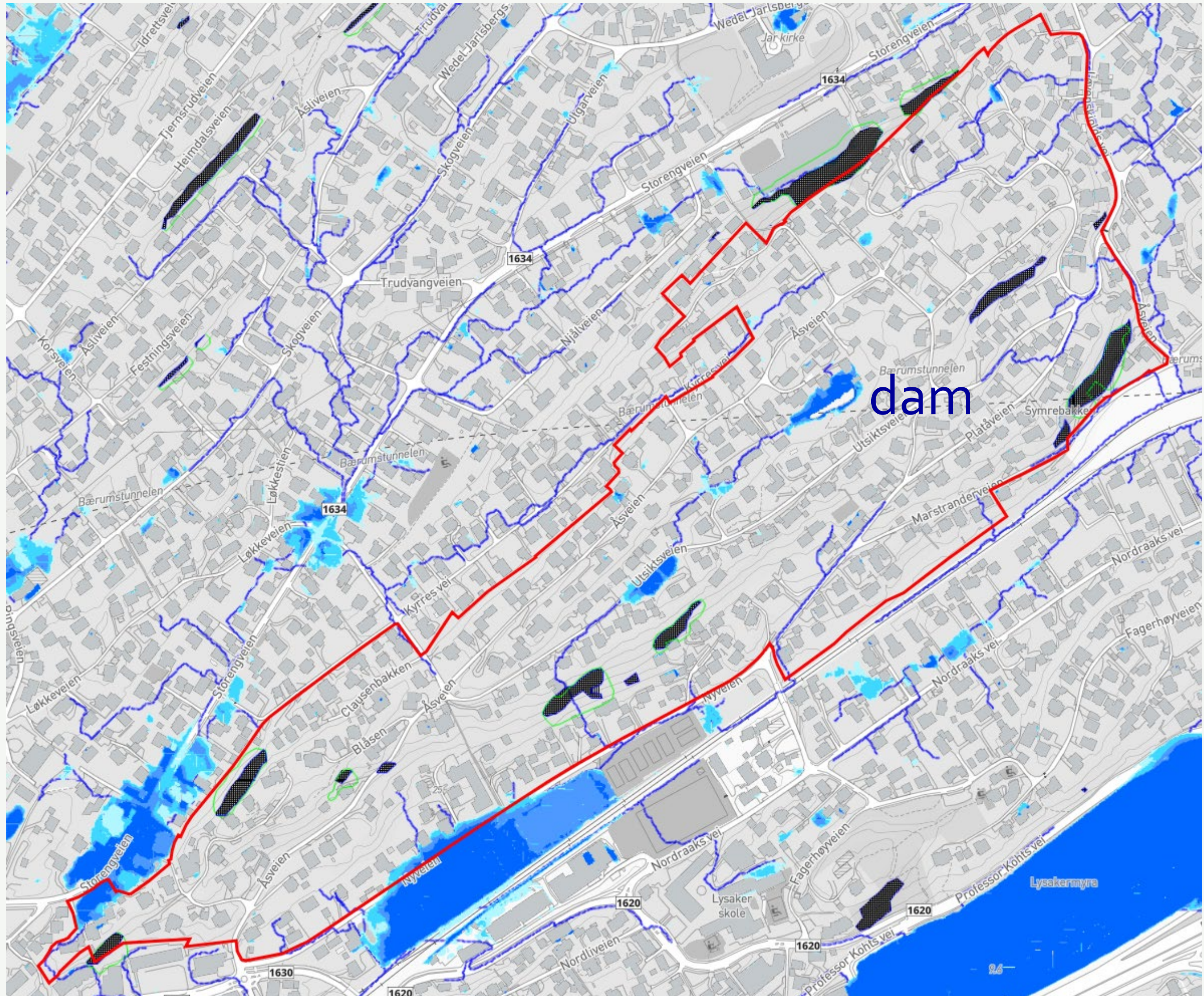
- ▶ Terreng 1:3 og 1:2
- ▶ Terreng brattere enn 1:2





# Flom- og skredfare

- ▶ Fare for steinsprang
- ▶ Aktsomhetsområde mulig vannsamling og flomveier





# Deling av tomt/ nye boenheter

## Vurdering:

- ▶ Hensyn til kulturminner/kulturmiljøer
- ▶ Hensyn til vegetasjon/ landskap
- ▶ Veier og teknisk infrastruktur
  
- ▶ Eiendommer over 1600/2200 m<sup>2</sup>
  
- ▶ Oppholdsareal, parkering, adkomst



Detaljregulering Malurtåsen  
Vurdering av mulighet for deling av tomter og  
oppføring av nye boenheter

saksID 21/9615  
jpostID 23/174029  
planID 2021025



# Tilbygg og mindre frittliggende bygg

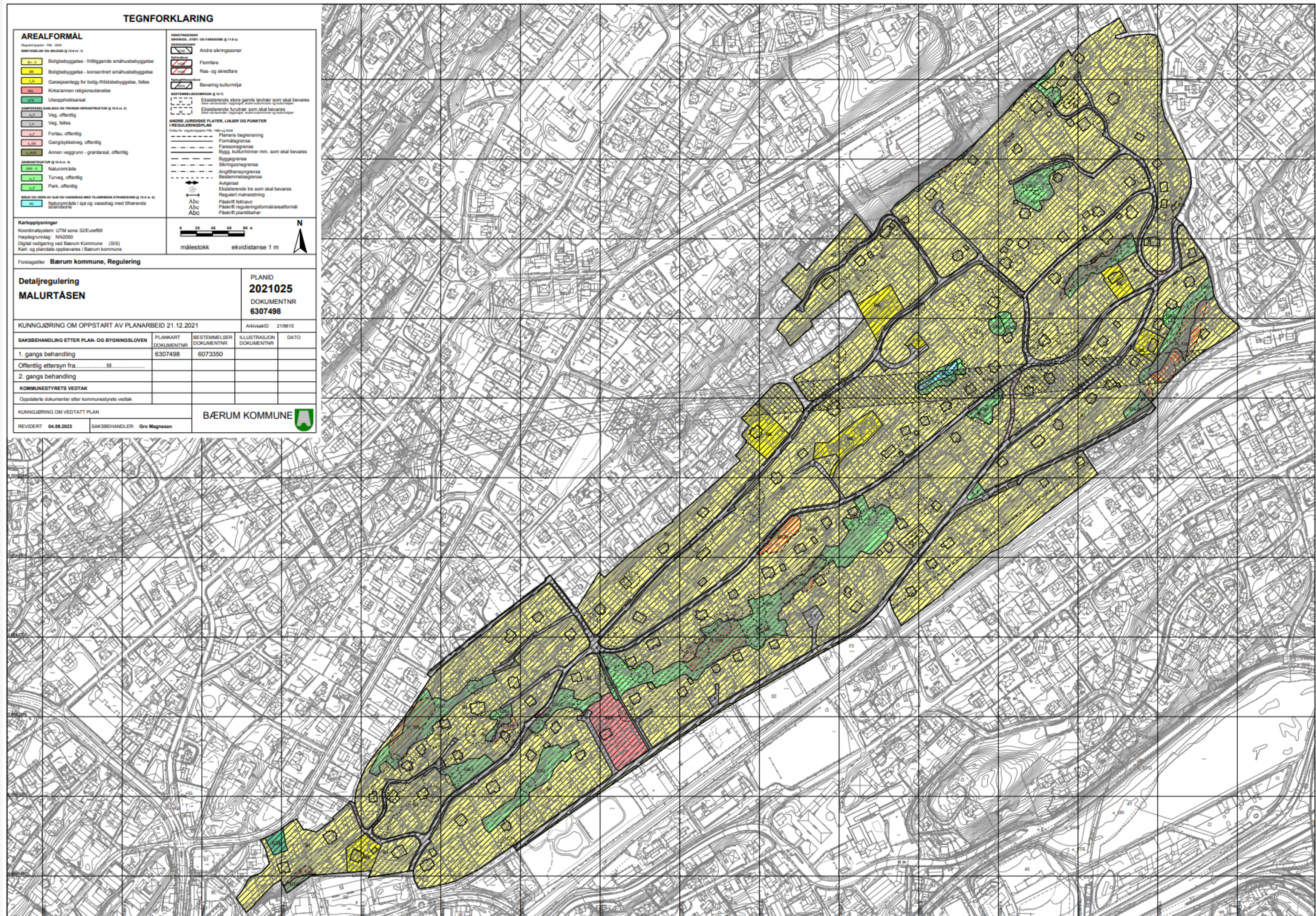
## Vurdering:

- ▶ Hensyn til kulturminner/kulturmiljøer
- ▶ Hensyn til vegetasjon/ landskap
  
- ▶ Bevare romlighet og strøkets karakter
- ▶ Bevare bygningsstruktur
  
- ▶ BRA/ ikke BYA





# Plankart



**TEGNFORKLARING**

**AREALFORMÅL**  
Reguleringsplan: Pl. 2021  
Målestokk: 1:10000 (1:10000 g 12.4 m. 1)

- Boigbebyggelse - frittgående småhusbebyggelse
- Boigbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeareal for bolig/fritidsbebyggelse, felles
- Kirkeannen religionsutøvelse
- Utseppholtsareal
- Veg, offentlig
- Veg, felles
- Fortau, offentlig
- Gangsykkelveg, offentlig
- Annen veggunn - grøntareal, offentlig
- Naturområde
- Turveg, offentlig
- Park, offentlig
- Naturområde i sje og vassdrag med tilhørende strandsoner

**ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER**  
Forslag for reguleringsplan Pl. 2021 g 2021

- Planens begrensning
- Forsvarsbegrensning
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggesonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Aukjerne
- Ekstaterende tre som skal bevares
- Regulert manøvrering
- Plaskrift feltnavn
- Plaskrift reguleringsformålarealformål
- Plaskrift plantebøker

Kartopplysninger  
Koordinatystem: UTM sone 32Eure99  
Høydegrunnlag: NN2000  
Digital redigering ved Bærum Kommune (SIS)  
Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

målestokk ekvidistanse 1 m

Forslagstittel: **Bærum kommune, Regulering**

**Detaljregulering**  
**MALURTÅSEN**

PLANID: **2021025**  
DOKUMENTNR: **6307498**

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 21.12.2021

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | PLANKART DOKUMENTNR | BESTEMMELSER DOKUMENTNR | ILLUSTRASJON DOKUMENTNR | DATO |
|---|---------------------|-------------------------|-------------------------|------|
| 1. gangs behandling                         | 6307498             | 6073350                 |                         |      |
| Offentlig ettersyn fra .....                | til .....           |                         |                         |      |
| 2. gangs behandling                         |                     |                         |                         |      |

KOMMUNESTYRETS VEDTAK  
Oppdaterte dokumenter etter kommunestyrets vedtak

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN

REVIDERT 04.09.2023 | SAKSBEHANDLER: Gro Magnusen

BÆRUM KOMMUNE



Takk for oppmerksomheten !