



Malurtåsen

Offentlig ettersyn og høring

Informasjonsmøte Stabekk Kino, 27.08.2025

Ved:

Liv Elisabeth Theie Ødegaard - saksbehandler

Bjørn Christian Edvardsen – kulturminnevernansvarlig

Kjell Seberg – reguleringsjef

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

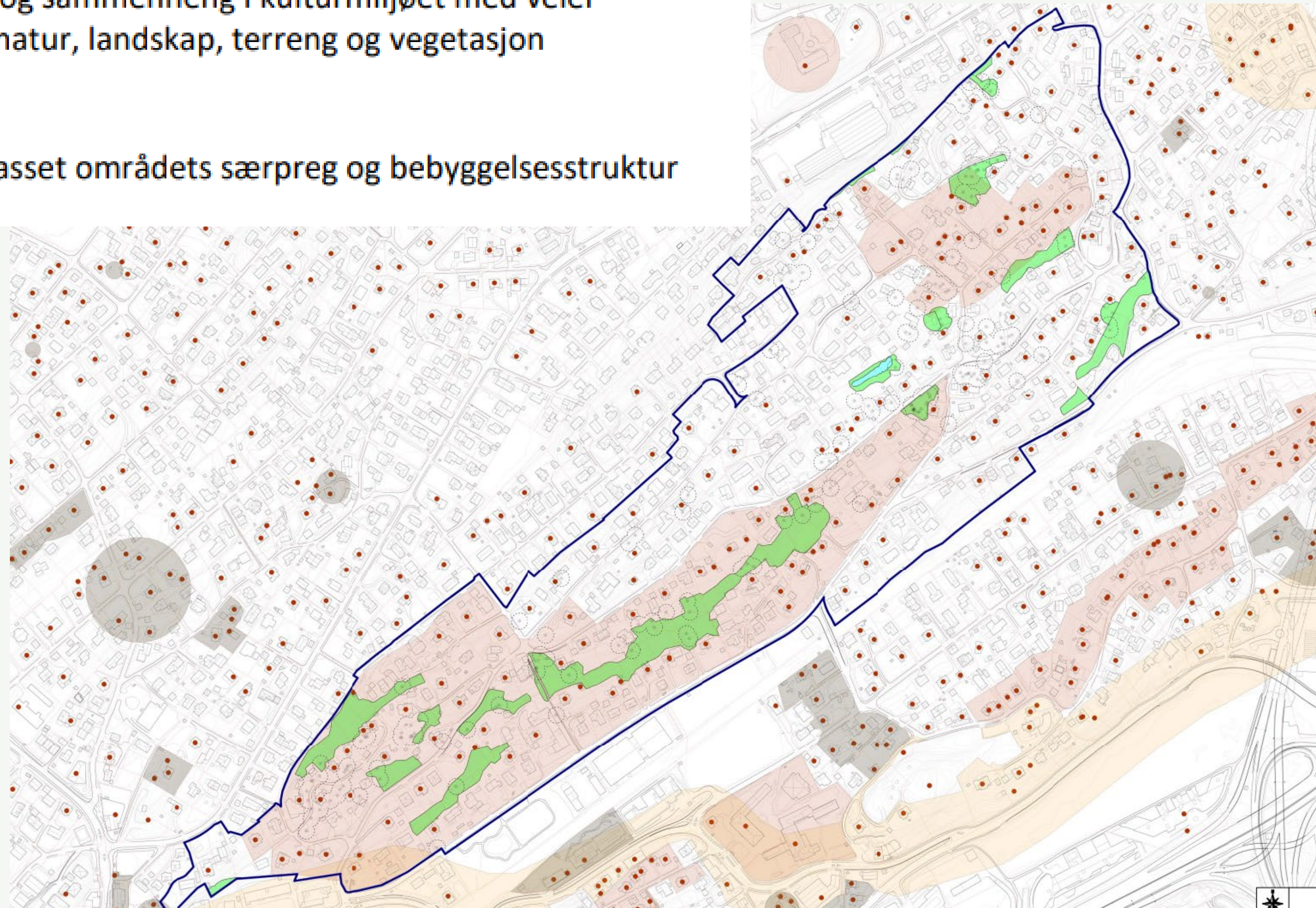
Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal sikre:

- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet med veier
- bevaring av eksisterende natur, landskap, terreng og vegetasjon

§ 1.2 Planen skal legge til rette for

- ny bebyggelse som er tilpasset områdets særpreg og bebyggelsesstruktur



Planbehandling så langt

- ▶ 14.10.2021 - vedtak om igangsetting av planarbeid
- ▶ 21.09.2023 - første 1.gangs behandling - planforslaget ble sendt i retur
- ▶ 29.08.2024 - justert planforslag ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn med en rekke føringer om endringer fra planutvalget
- ▶ 22.05.2025 - bearbeidet planforslag ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn

Gjennomgang siste planforslag

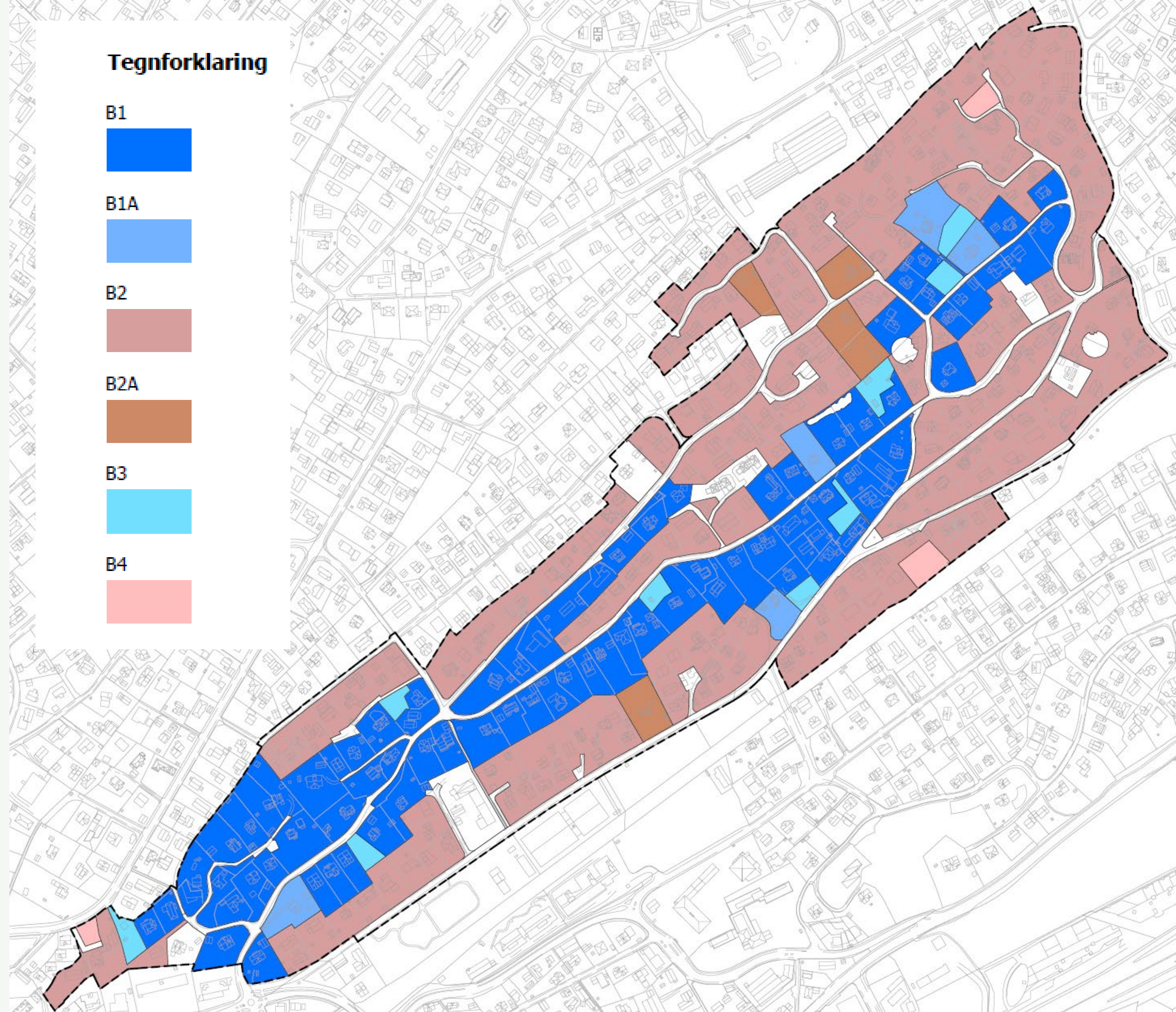
Utnyttelse

- ▶ Tillatt grad av utnyttning delt inn i to kategorier:
 - ▶ Eiendommer innenfor **Felt B1, B1A og B3**, bebygd areal (BYA) = 15%, alternativt 18%

Merk at begge alternativer mht. utnyttelse høres

- ▶ Eiendommer innenfor **Felt B2, B2A og B4**, bebygd areal (BYA) = 20%

Ny feltinndeling



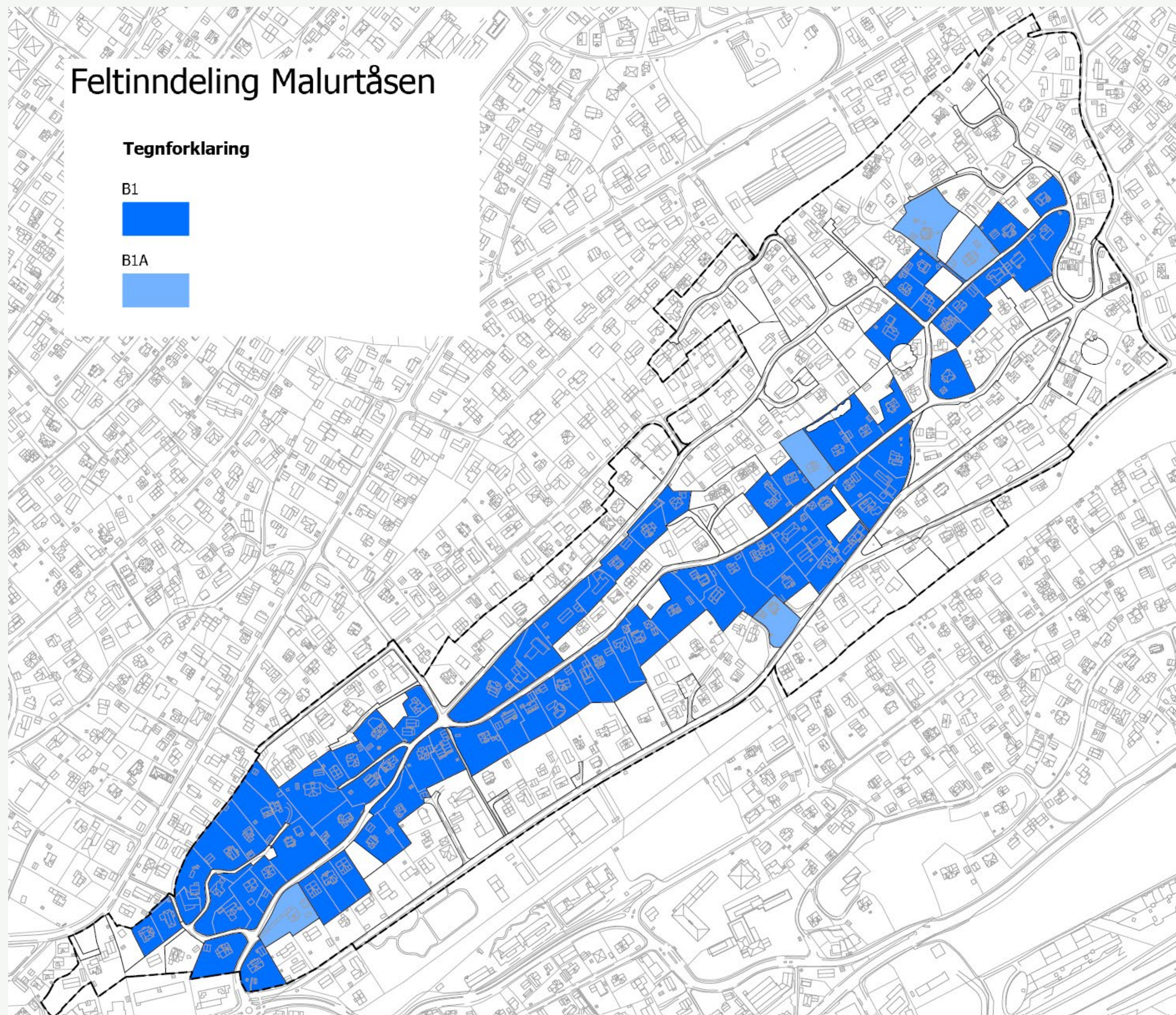
Felt B1 og B1A

BYA = 15%, alternativt 18%

Områder hvor bevaring av kulturverdier og naturverdier er gitt høyest prioritet.

- ▶ Sentralt/eksponerte høydedrag
- ▶ Tilknytning til veinettet
- ▶ Sammenhengen mellom bebyggelse, vei og naturkvaliteter
- ▶ Romlighet

På eiendommene i **felt B1A** åpnes det for ny bolig i tillegg til eksisterende uten deling

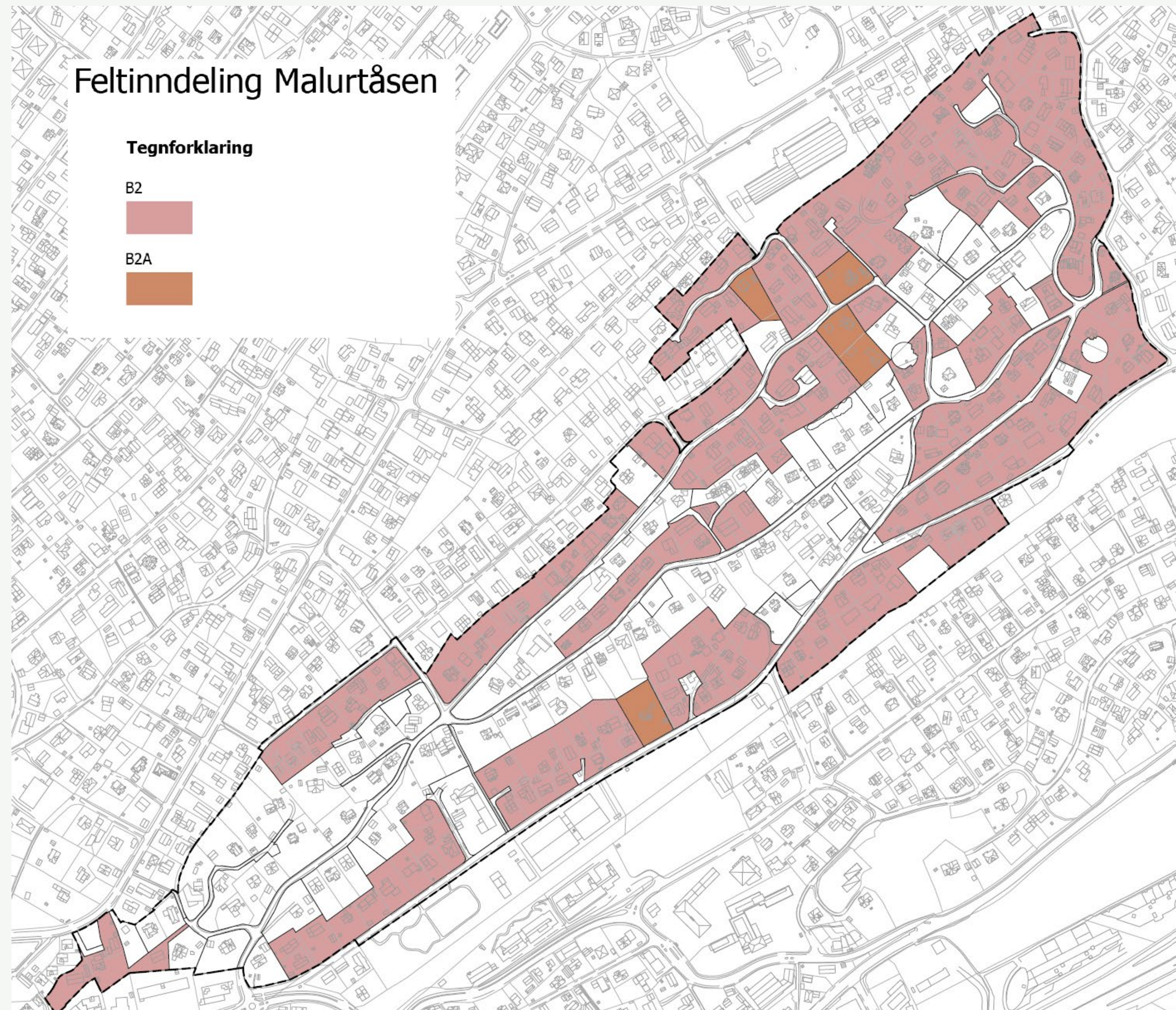


Felt B2 og B2A

BYA = 20%

Områder hvor bevaring av kulturverdier og naturverdier er prioritert, men hvor områdene er vurdert mer i tråd med KPA.

På eiendommene i **felt B2A** åpnes det for ny bolig i tillegg til eksisterende uten deling



Felt B3 og B4

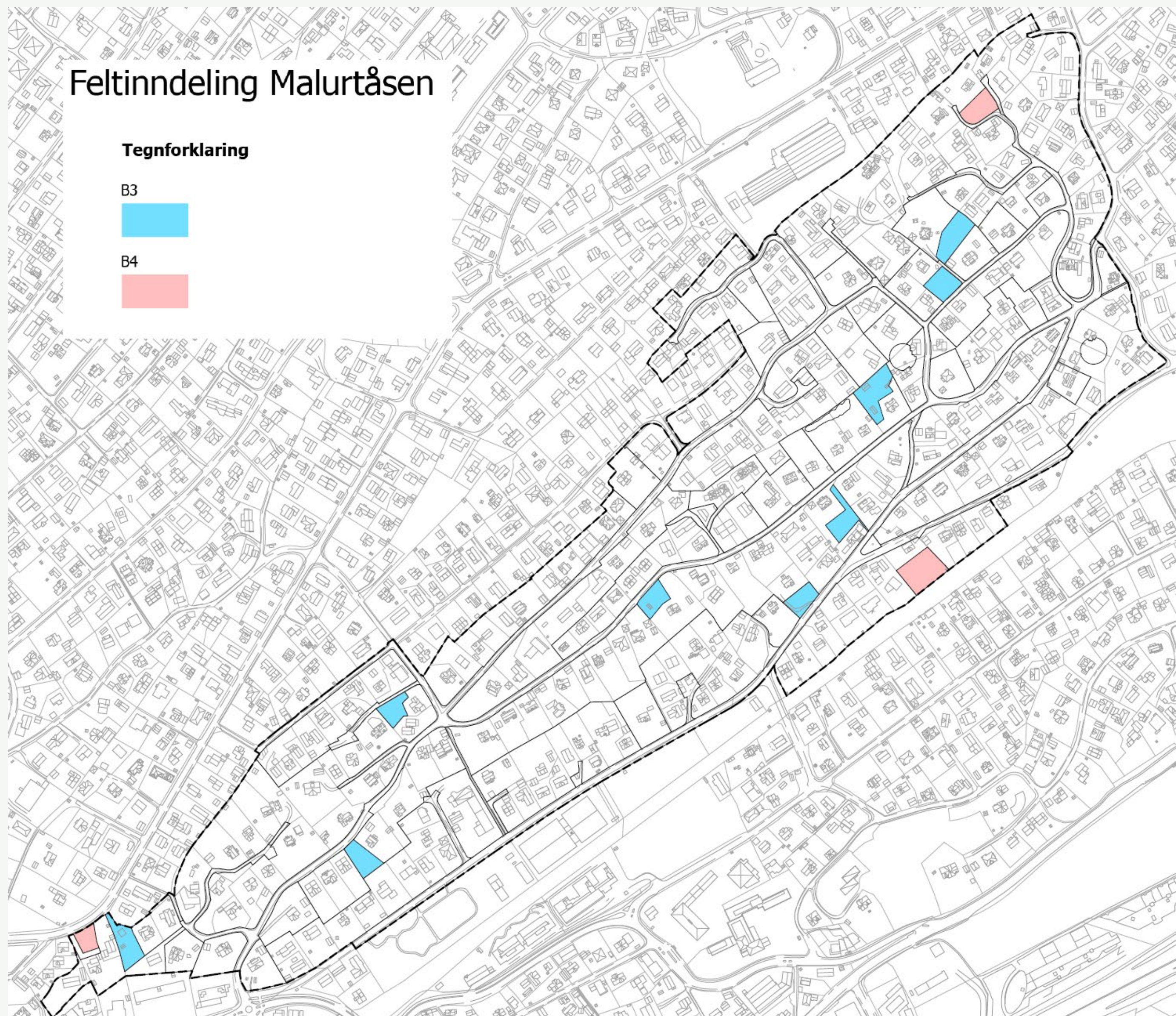
Allerede fradelte boligeiendommer og eiendommer som er foreslått delt

- ▶ **Felt B3** ligger inntil eller er omgitt av felt B1 hvor bevaring av kulturverdier har høyest prioritet.

BYA = 15% , alternativt 18%

- ▶ **Felt B4** ligger inntil eller er omgitt av felt B2 som er vurdert mer i tråd med kommuneplanen.

BYA = 20% BYA



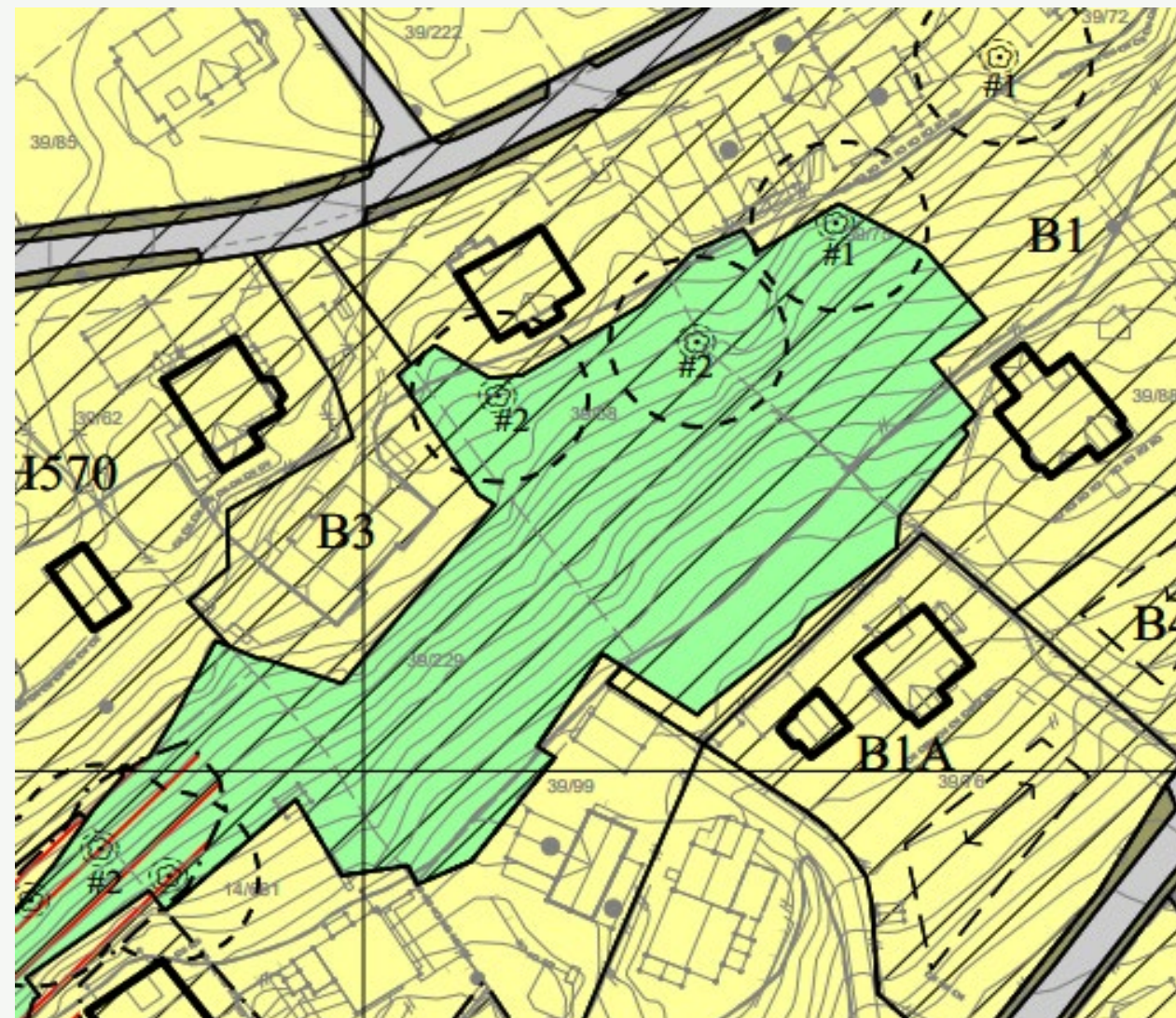
Endringer i planforslaget

- ▶ Områder med formål grøntstruktur naturområde, felt GN1 og Gn3, er endret til formål byggeområde for boligbebyggelse med hensynssone bevaring naturmiljø, H560, med mindre justeringer av avgrensningene
- ▶ Store trær med stammeomkrets over 90 cm er ikke lenger markert på plankartet
- ▶ Arealer regulert til annen veggrunn er endret til – og inngår nå i veiformålet
- ▶ Bestemmelsene tilknyttet hageanlegg er fjernet og erstattet av en skjøtselsveileder for ivaretagelse og videreutvikling av naturmangfold
- ▶ Åpning for frittliggende sekundærbolig uten deling er tatt ut

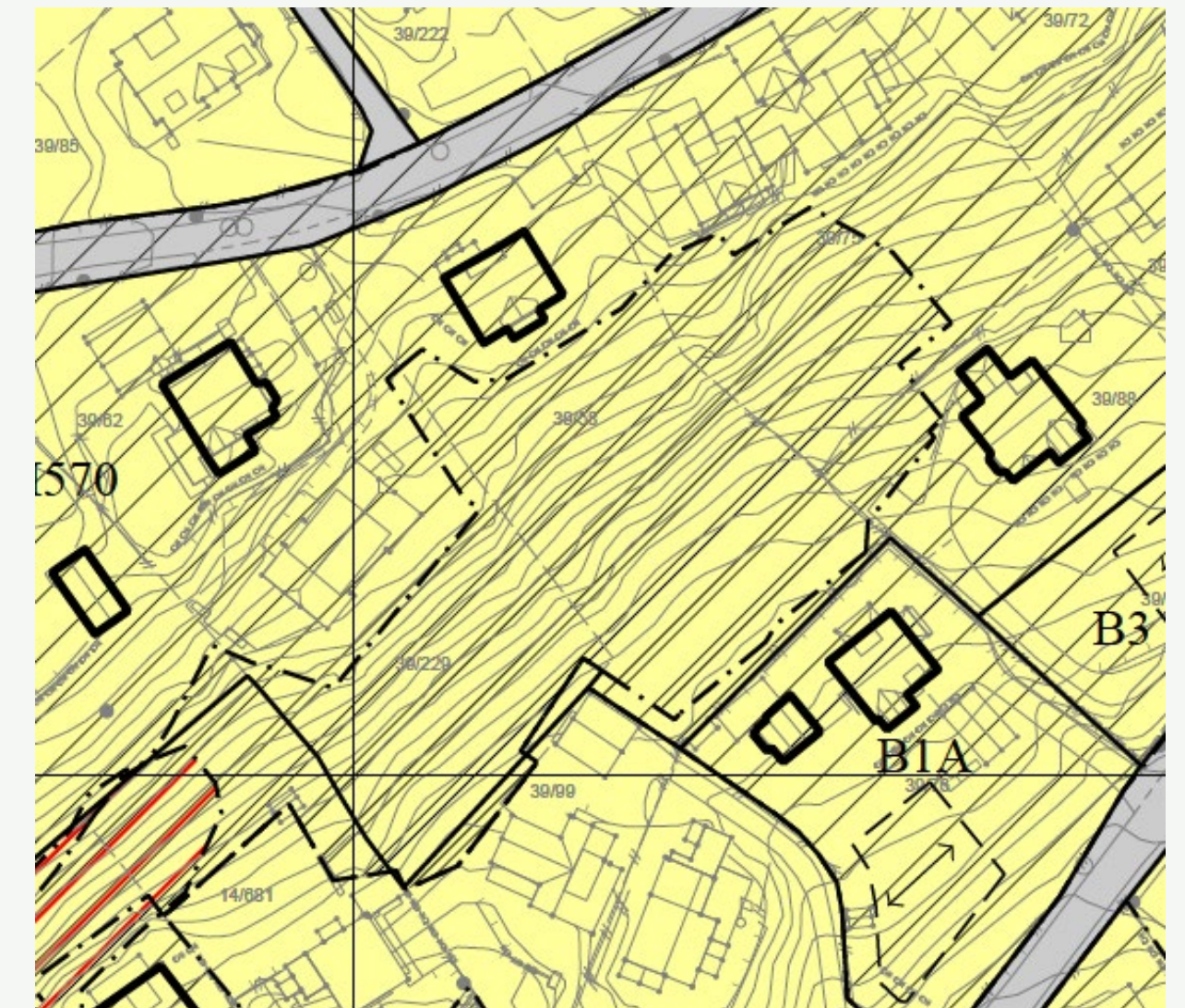
Endring av naturområder til hensynssone naturmiljø

- ▶ Tidligere naturområder GN1 og GN3 er endret til hensynssone H560_1 og H560_2
→ medregnes i BYA og MUA
- ▶ Tidligere naturområder GN2 er nå GN – utvalgt naturtype (eksisterende eiketrær)
→ medregnes ikke i BYA og MUA

Gammelt plankart



Nytt plankart

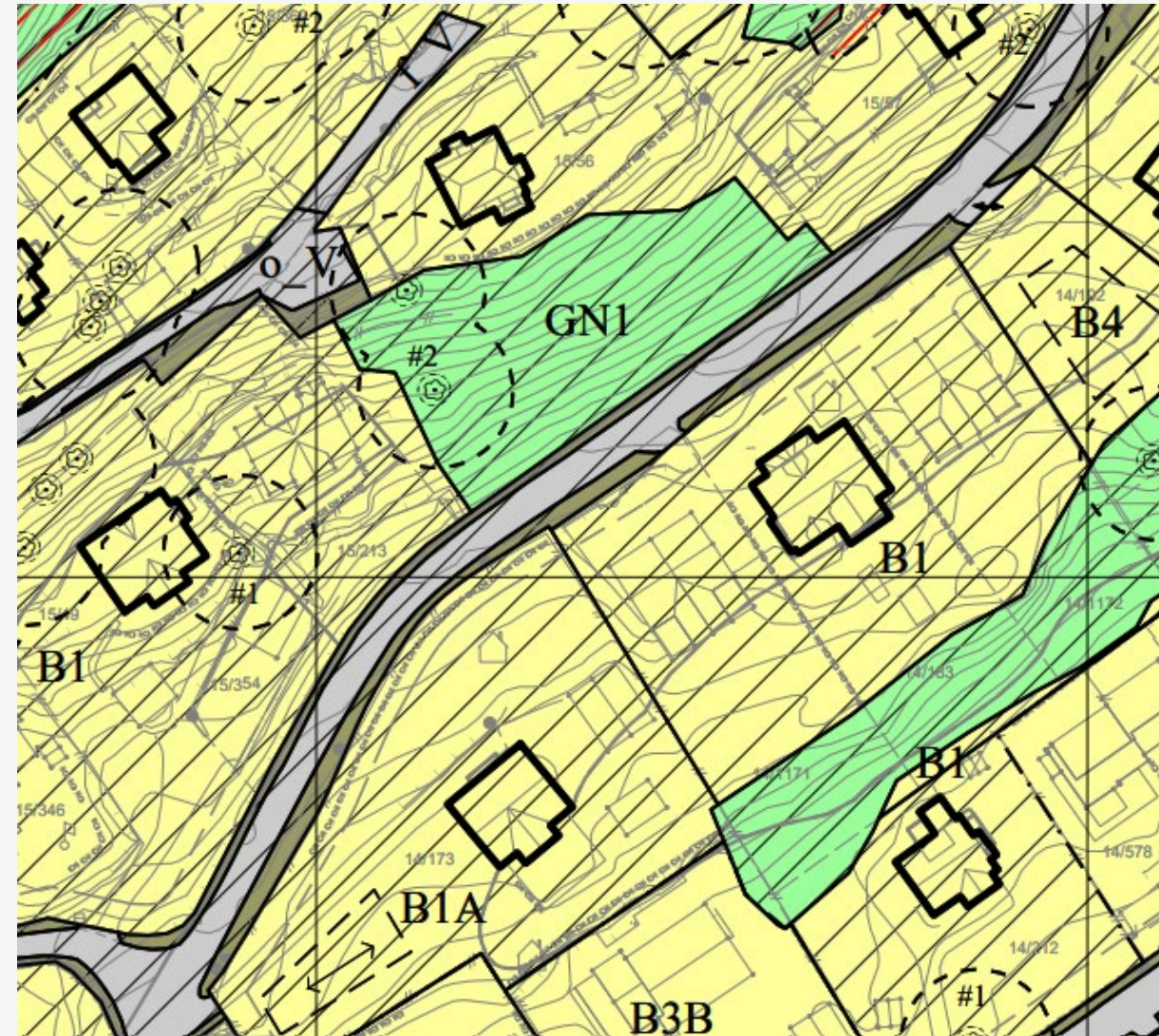


Store trær er ikke lenger markert i plankartet

Regulering av vei

- ▶ Arealer regulert til annen veggrunn er endret til veiformål

Gammelt plankart



Nytt plankart



Endringer i planforslaget, fortsettelse

- ▶ Bestemmelsene tilknyttet trær (§§ 2.1, 3.15, 3.16)
- ▶ Byggegrenser fra vei, hensynssone og nabo – likt for alle felt (§§ 3.6-3.11)
- ▶ Terrengendringer – større mulighet for tilpasning (§§ 3.12 og 3.13)
 - ▶ Lagt inn unntak
 - ▶ Terrengendringer endret fra 0,5 m til 1 m
- ▶ Krav om snuplass på egen grunn – bestemmelsen er tatt ut
- ▶ Adkomst/avkjørsel – kan tillates nye der det vil bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten (§ 3.24)

Endringer i planforslaget, fortsettelse

- ▶ Maks møne- og gesimshøyde endret til 9 og 7 m (§ 3.32)
- ▶ Oppdaterte bestemmelser for de ulike feltene (større grad av likhet) (§§ 4.1 – 9-1)
- ▶ Helningskart – ikke lenger knyttet opp i bestemmelsene, mao ikke lenger juridisk bindende
- ▶ Bestemmelsene for natur er bearbeidet (§§ 18.1 – 19.6)

Endringer i planforslaget

- Bestemmelsene for kultur er bearbeidet – større mulighet for tilpasning og bruk gjennom vern

Gamle bestemmelser

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 19.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
- § 19.2 Bevaringsverdige byggs eksteriør, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 19.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 19.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, materialbruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares.
- § 19.5 Eksisterende grønnsstruktur med hager skal bevare sin hovedkarakter. For eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse skal eldre hageelementer som hellelegging, murer, trapper, gjerder, porter, flaggstenger, større vegetasjonselementer ol. skal bevares med mindre det er gitt tillatelse til endring eller tilbakeføring. Utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø og bygninger, felt H570

- § 17.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak gjelder for følgende:
 - Uthus på gnr. 39 bnr. 33 tillates flyttet innad på eiendommen.
- § 17.2 For bygninger vist med bevaringslinje tillates fasadeendringer som ivaretar eller tilbakefører bevaringsverdig byggs egenart og karakter.
- § 17.3 For bygninger vist med bevaringslinje tillates eksteriør tilbakeført til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 17.4 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke påbygg. Takopplett og takarker kan tillates dersom disse er tilpasset byggets arkitektoniske egenart og karakter og dersom de føres opp på fasade som vender vekk fra vei.
- § 17.5 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke takvinduer.
- § 17.6 For bygninger vist med bevaringslinje skal tilbygg tydelig underordne seg eksisterende bygning i volum og høyde. Lesbarhet for opprinnelig bygningskropp skal være tydelig. Tilbygg skal ha samme takform, arkitektonisk uttrykk og materialbruk som eksisterende bygning.
- § 17.7 For bygninger vist med bevaringslinje skal arkitektoniske kvaliteter og detaljering som knytter seg til byggets ytre bevares ved vedlikehold og utbedring. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, materialbruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal videreføres eller bevares.
- § 17.8 Elementer som portstolper, murer, trapper med mer langs veiene innenfor hensynssonen skal bevares. Portstolper tillates reetablert for å bedre adkomstsituasjon til en gitt eiendom.
- § 17.9 For nybygg, tilbygg og påbygg på naboeiendommer til bygninger vist med bevaringslinje skal det legges særlig vekt på tilpassing mot bevaringsverdig bygg. Takform, volum, materialbruk og fasadenes utforming skal tilpasses bevaringsverdige bygg.
- § 17.10 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, møneretning, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

Bevaring kulturmiljø og bygninger, felt H 570

- § 17.2 For bygninger vist med bevaringslinje tillates fasadeendringer som ivaretar eller tilbakefører bevaringsverdig byggs egenart og karakter.
- § 17.3 For bygninger vist med bevaringslinje tillates eksteriør tilbakeført til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 17.4 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke påbygg. Takopplett og takarker kan tillates dersom disse er tilpasset byggets arkitektoniske egenart og karakter og dersom de føres opp på fasade som vender vekk fra vei.
- § 17.5 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke takvinduer.
- § 17.6 For bygninger vist med bevaringslinje skal tilbygg tydelig underordne seg eksisterende bygning i volum og høyde. Lesbarhet for opprinnelig bygningskropp skal være tydelig. Tilbygg skal ha samme takform, arkitektonisk uttrykk og materialbruk som eksisterende bygning.

Oppsummering

- ▶ Tillatt grad av utnytting:
 - ▶ 15% alternativt 18 % BYA – felt B₁, B_{1A} og B₃
 - ▶ 20% BYA – felt fB₂, B_{2A} og B₄

Gjelder uavhengig av om bolighuset er regulert til bevaring eller ikke

Størrelse på det enkelte uthus / garasje er imidlertid fortsattbegrenset til 36 m² BRA

- ▶ Det åpnes for deling av eiendommer som er vurdert egnet for deling
- ▶ Det åpnes for oppføring av ny frittliggende bolig i tillegg til eksisterende på bebygde eiendommer uten deling der det er vurdert at det ligger til rette for det.
- ▶ Det åpnes for endring fra enebolig til tomannsbolig der tomtearealet er større enn 1400m²
- ▶ Det åpnes for sekundærleilighet på inntil 55m² i eneboliger

Oppsummering, fortsettelse

- ▶ Bygninger vurdert til høy kulturminneverdi reguleres til bevaring, men det er gitt rammer for videreutvikling, vern gjennom bruk
- ▶ Kulturmiljøet er sikret bevart gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelser
- ▶ Hageanlegg etablert i sammenheng med boliger regulert til bevaring ikke lenger omfattet av bevaring
- ▶ Store trær er sikret gjennom bestemmelser
- ▶ Viktige naturverdier er sikret gjennom hensynssone og bestemmelser

Dokumenter i saken



Reguleringsplan for Malurtåsen

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021025
Saksnummer: 21/9615
Dokument: 7164688

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal sikre:

- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet med veier
- bevaring av eksisterende natur, landskap, terreng og vegetasjon

§ 1.2 Planen skal legge til rette for

- ny bebyggelse som er tilpasset områdets særpreg og bebyggelsesstruktur

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bevaring av store trær

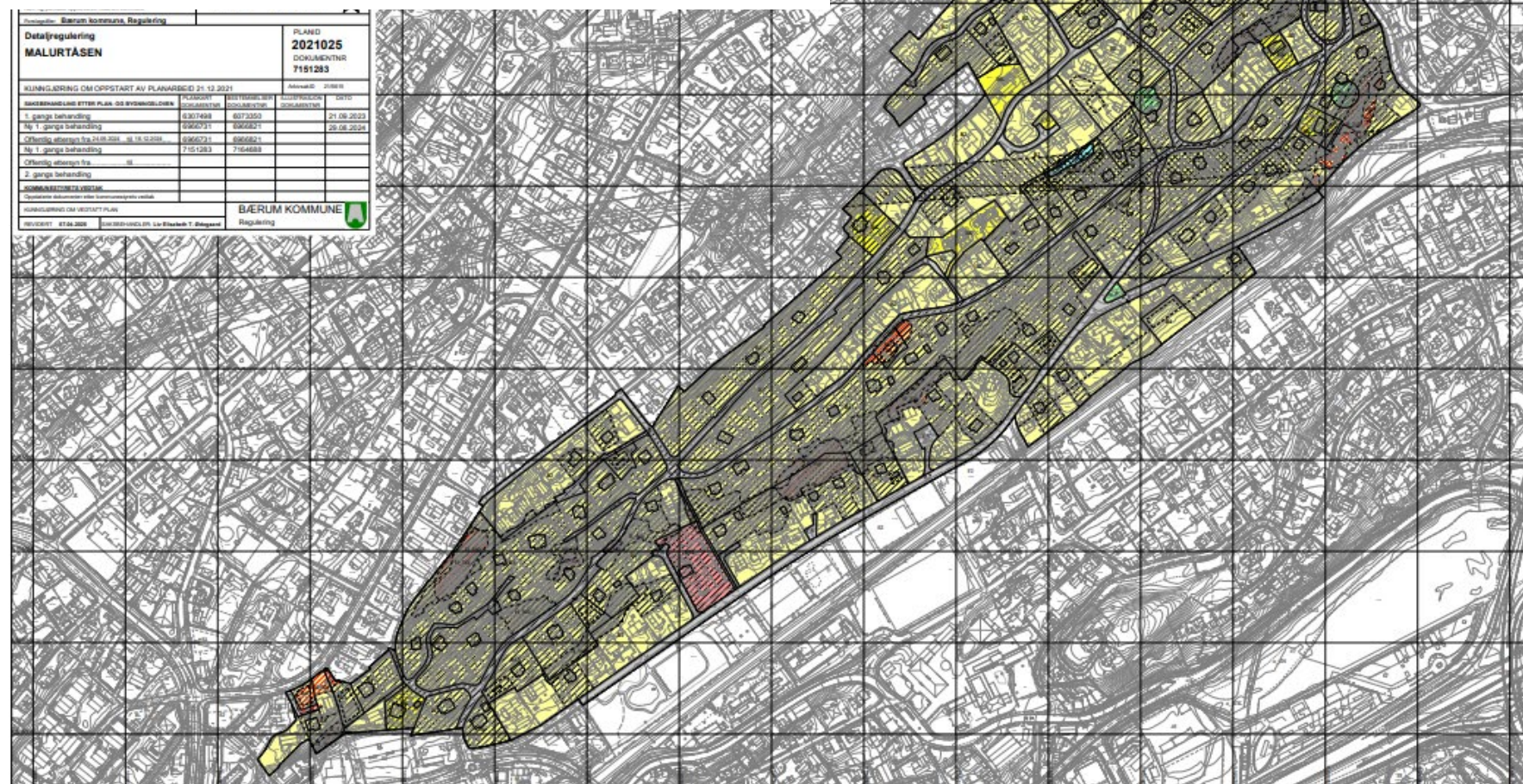
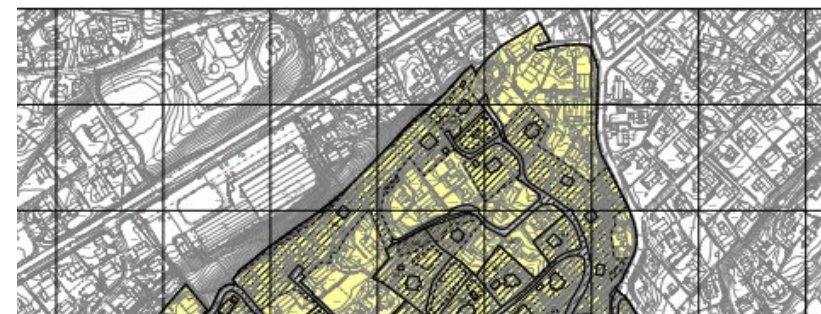
§ 2.1 Store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå skal bevares. Ved tiltak som kan berøre trærne skal røtter og trekroner ivaretas og følges opp av arborist/fagkyndig. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt og skal følges opp både i, og utenfor søknadsplikt

§ 2.2 Til søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Overvann og flomveier

§ 2.3 Overvann skal fordrøyes og infiltreres lokalt på egen eiendom, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og på utearealer.

§ 2.4 Til rammesøknad for nye boenheter skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.



- [!\[\]\(b787448dfe6fa0fcb3fd5db373391690_img.jpg\) Planbeskrivelse - Malurtåsen \(pdf, 19,7MB\)](#)
- [!\[\]\(32a4fa2f97085c51b4af5aa93e95554f_img.jpg\) Vurdering mulighet for deling og ny bebyggelse - del 1 \(pdf, 883KB\)](#)
- [!\[\]\(6d9a6d47e90728189c5be83d09b91548_img.jpg\) Vurdering mulighet for deling og ny bebyggelse - del 2 \(pdf, 35,2MB\)](#)
- [!\[\]\(113673999d1d80009dab01168ee6e95b_img.jpg\) ROS-analyse Malurtåsen - oppdatert 18.03.2025 \(pdf, 3MB\)](#)
- [!\[\]\(8459bf219e46c3944f71dd70c7b47e14_img.jpg\) Helningskart Malurtåsen 2022_25cm \(pdf, 3,1MB\)](#)
- [!\[\]\(d1ba024e9a0edd6134def79626b250bb_img.jpg\) Biofokus -Kartlegging av naturverdier \(pdf, 5,9MB\)](#)
- [!\[\]\(cfe9950a25b935fddafc79cd3987bd8a_img.jpg\) Rapport - Kartlegging av furutrær på Malurtåsen i Bærum \(pdf, 1,1MB\)](#)
- [!\[\]\(6ea22dc2a19a3fe959ddefcce0a2334a_img.jpg\) Rapport - Vurdering av tresjiktsdekning - Platåveien-Malurtåsen \(pdf, 2,4MB\)](#)
- [!\[\]\(4e3fa870da26f32f083aa89a93df060b_img.jpg\) Kart registrerte furuer - Malurtåsen \(pdf, 2,4MB\)](#)
- [!\[\]\(04c52cdc1f06e3fb26e1853520d6fc0f_img.jpg\) Konsekvensvurdering naturmangfold - Malurtåsen \(pdf, 1,3MB\)](#)
- [!\[\]\(c593b31a4d49895520017d749fd35611_img.jpg\) Veiledning for skjøtsel av natur på Malurtåsen \(pdf, 357KB\)](#)
- [!\[\]\(aedbd25889657cbcb5444a8c5b7a14e1_img.jpg\) Introduksjon til kulturminnervurdering og metodikk \(pdf, 957KB\)](#)
- [!\[\]\(8cd259f4b4fcd9f7815bd064f2c45496_img.jpg\) Kulturminnervurdering del 1 \(pdf, 37MB\)](#)
- [!\[\]\(9909a64e4f57d6d089a5972664fdc907_img.jpg\) Kulturminnervurdering del 2 \(pdf, 34,1MB\)](#)
- [!\[\]\(87bfcbf619c8248b50e9978c78b1eea8_img.jpg\) Kulturminnervurdering del 3 \(pdf, 37MB\)](#)
- [!\[\]\(a81855bc9351ea643612b9e7fc0855e5_img.jpg\) Kulturminnervurdering del 4 \(pdf, 36,8MB\)](#)
- [!\[\]\(1f725763d1d6ff29a0f0ceadebea7435_img.jpg\) Malurtåsen - kart registrerte kulturminner \(pdf, 3,1MB\)](#)
- [!\[\]\(4f4b647cbc0fab1179047a0250d8a495_img.jpg\) Feltinndeling - Malurtåsen \(pdf, 30,3MB\)](#)
- [!\[\]\(15e46194888646b623f7dbaa4f57cd57_img.jpg\) Innkommende uttalelser - offentlig ettersyn og høring - samlet \(pdf, 115,9MB\)](#)
- [!\[\]\(d33b60b46ec0ca21e537061e3ba18cde_img.jpg\) Oppsummering av innspill til offentlig ettersyn - Malurtåsen - detaljregulering \(pdf, 411KB\)](#)
- [!\[\]\(daaa9fdcc7edba1f59d6a6b49eb874d6_img.jpg\) Innkommende uttalelser - politisk behandling - samlet \(pdf, 6,6MB\)](#)
- [!\[\]\(6a443fdf4060d7563e7a6b5bc23304cc_img.jpg\) Oppsummering av innspill til politikken - Malurtåsen - detaljregulering \(pdf, 132KB\)](#)
- [!\[\]\(b5033a31770cf5a738a72316cfac8f1b_img.jpg\) Oversikt - bestilling av befaring - Malurtåsen \(pdf, 124KB\)](#)
- [!\[\]\(d4c5f0b7df25887da9be9910615b2d2a_img.jpg\) Presentasjon av sak til storskjerm – detaljregulering av Malurtåsen \(pdf, 4,1MB\)](#)

Frist for innspill 12. september

ArkivsakID: 21/9615
PlanID: 2021025

Merknader til planarbeidene sendes innen fristen til:

E-post: post@baerum.kommune.no eller Bærum kommune, Regulering, Postboks 700, 1304 Sandvika
Merk henvendelsen med arkivsakID og planID.
Kontakt saksbehandler ved spørsmål.

www.baerum.kommune.no/kunngjoringer