

Dato: 09.05.2018  
Arkivref: 2016/3988-48

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Fylkesutvalg	11.06.2018

## **Bærum kommune- Tilleggshøring for kommuneplanens arealdel 2017-2035- Fridtjof Nansens vei 15 - uttalelse til offentlig ettersyn - innsigelse**

### **Forslag til vedtak**

- 1. Eiendommen Fridtjof Nansens vei 15 foreslås omdisponert fra nåværende til fremtidig boligområde for oppføring av syv nye boenheter på eiendommen. Eiendommen er en del av et viktig kulturmiljø på Lagåsen, og hagen er eksponert i omgivelsene. Fylkesutvalget mener at planforslaget vil svekke kulturminneverdiene på eiendommen og Lagåsenområdet som helhet.*
- 2. Fylkesutvalget mener at planforslaget er i strid med retningslinjer og bestemmelser for vern av Lagåsen som et viktig kulturmiljø i kommuneplanen og reguleringsplanen, og fremmer derfor innsigelse til omdisponeringen.*

### **Om saken**

Bærum kommune har lagt forslag om endret arealbruk til kommuneplanens arealdel 2017-2035 ut til offentlig ettersyn. Ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2017-2035 vedtok kommunestyret den 4. april 2018 å legge forslag til utbygging av eiendommen ut på høring. Forslaget foreslår å endre eiendommens arealbruk fra nåværende til fremtidig boligområde med hensynssone bevaring av kulturmiljø, for oppføring av syv nye boenheter på eiendommen.

Gjeldende arealdel til kommuneplanen i Bærum ble vedtatt 17.06.2015. Sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2017-2035 vil bli fullført høsten 2018. Forslaget om endret arealbruk for eiendommen inkluderes i dette arbeidet.

#### *Tidligere planprosess*

Fylkesrådmannen mottok 7.12.2016 varsel om igangsatt detaljregulering av eiendommen. Planforslaget foreslo oppføring av syv nye boenheter syd på eiendommen. I uttalelse til varselet frarådet fylkesrådmannen ny bebyggelse, ettersom eiendommen er en del av et kulturmiljø på Lagåsen som har kulturminneverdier av høy regional og nasjonal verdi, og vurderte å fremme innsigelse til offentlig ettersyn dersom planen ikke i tilstrekkelig grad ivaretok områdets kulturminneverdier. Forslag om utbygging av området er nå sendt på høring i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2017-2035.

## Vurderinger

### Samordnet areal- og transportplanlegging

I henhold til regional plan for areal og transport (RP-ATP) skal byene og bybåndet ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Bybåndet er det sammenhengende bebygde området mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker, hvor Lagåsen inngår. Kommuneplanen legger opp til at 40% av kommunens vekst skal tas i Lysaker-Fornebuområdet.

Området ligger cirka 400 meter fra nærmeste bussholdeplass, med et meget godt og hyppig busstilbud, samt at avstanden til nærmeste planlagte T-banestasjon er cirka 600 meter. Med banens realisering vil området få et enda bedre kollektivtilbud. Områdets beliggenhet, utelukkende vurdert i forhold til kollektivtilbud, gjør det tilrådelig med boligutvikling.

Den vedtatte langsiktig vekstgrensen for Lysaker-Fornebu er trukket utenom Lagåsen. Fortetting av Lagåsen anses ikke som nødvendig for å nå kommunens vekstmål om 40 prosent vekst i dette området og andre overordnede målsetninger gitt i kommunens arealstrategi. Fylkesrådmannen anser kommunens arbeid og oppfølging av langsiktig vekstgrense som viktig, og støtter administrasjonens valg om å ikke legge til rette for fortetting innenfor eiendommen. Dette er i overensstemmelse med den regionale planens retningslinje R7, som forutsetter at viktige kulturminner og kulturmiljøer bevares som ledd i å utvikle byer med kvalitet.

### Nyere tids kulturminner

#### *Beskrivelse av planforslaget*

Planforslaget innebærer bygging av 7 eneboliger i en hage på Lagåsen. Utbyggingsforslaget legger opp til en konsentrert bebyggelse plassert i skråningen på hagens nedre nivå. Et felles garasjeanlegg med lokk over forbinder de syv boenhetene. Over terreng er de kjedete eneboligene lagt i rekker med henholdsvis tre og fire boliger. Avstanden mellom bygningsvolumene er liten, og visuelt vil bebyggelsen fremstå som to sammenhengende rekker.

#### *Beskrivelse av Lagåsen og Lysakerkretsen*

En rekke vitenskapsfolk, politikere og kunstnere bosatte seg rundt forrige århundreskiftet på Lagåsen ved Lysaker. Lysakerkretsen hadde stor innflytelse på norsk samfunnsliv og kunst, og var særlig opptatt av å styrke Norge som nasjon og fremme tradisjonell norsk kultur. Fridtjof Nansen og malerne Erik Werenskiold og Gerhard Munthe var sentrale i miljøet.

Det var samtidig økonomiske oppgangstider og herskapelige villaer ble oppført på store eiendommer. Boligene ble tegnet av noen av landets fremste arkitekter på den tid. Blant disse var Hjalmar Welhaven, Halfdan Berle, Ole Sverre, Holger Sinding-Larsen, Magnus Poulsson og Arnstein Arneberg. I tillegg til at arkitekturen i området bærer preg av de nasjonale idealene Lysakerkretsen forfektet, dokumenterer også området den rådende smak blant den øvre klasse innen norsk borgerskap på tidlig 1900-tall. Karakteristisk for området er det store gamle villaene med påkostet arkitektur og med store hager. Området har også noe nyere boligbebyggelse oppført i siste halvdel av 1900-tallet.

#### *Beskrivelse av eiendommen med kulturminner*

Den store villaen i Fridtjof Nansens vei 15a, «Solhaug», er oppført 1920 og tegnet av arkitekt Ole Sverre. Til anlegget tilhører også en tidligere gartnerbolig og kuskebolig. Sverre var en viktig arkitekt i sin tid, og han samarbeidet både med Arnstein Arneberg, Gerhard Munthe og Edvard Munch. Et av hans hovedverk er Landbrukshøyskolen på Ås. Hans arbeid viser en

stilmessige utvikling fra historismen til funksjonalismen. Anlegget «Solhaug» er representativt for historismen. Boliganlegget ligger i tilknytning til en stor hage, som strekker seg sørover og skråner lett mot Parkveien. Deler av hagen, tre tomter, ble fradelt i forbindelse med tidligere reguleringsprosess, disse er nå bebygd.

#### *Kulturminner i nabolaget*

I nabolaget finner man flere av boligene som var hjemmet til de mest kjente fra Lysakerkretsen. Like sørøst om eiendommen ligger «Polhøgda», Fridtjof Nansen hjem. Bygningen, som blant annet huser et museum knyttet til Nansens arbeidsværelse i tårnet, står fortsatt intakt slik det var da Nansen levde. Nansen ligger gravlagt i hagen. Stedet eies av Fridtjof Nansens Institutt. Den store villaen «Gilje» like nord for Polhøgda, tegnet av arkitekt Halfdan Berle, var kunstneren Erik Werenskiolds hjem. Nansens datter bodde i villaen like ved (gbnr. 41/111), i en bolig tegnet av Odd Nansen og Arnstein Arneberg. Den fredete eiendommen Munkebakken, der det store boliganlegget er tegnet av Arneberg for Rasmus Meyer, har innkjøring til eiendommen like sør for foreliggende planområde. På naboeiendommene like vest om planområdet er det også store verneverdige villaer oppført rundt forrige århundreskiftet, med tilhørende store hager, bl.a. boligen på gbnr. 41/170, som arkitekt Magnus Poulsson tegnet til sin sønn Anton Poulsson, og villaen på 41/169, tegnet av arkitekt Vilhelm Reinhardt, som i en tid var assistent for Arneberg.

#### *Vernestatus*

Eiendommen inngår i et av kommunens prioriterte større kulturmiljøer; «Lagåsen/Fornebu hovedgård» Området beskrives slik i Bærum kommunes «Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer»:

*«Lagåsen /Fornebu hovedgård ligger syd for Lysaker sentrum og er et særpreget og intakt miljø. Området har en rekke perler fra norsk arkitekturhistorie omkring 1900-tallet. Lysakerkretsen med blant annet Fridtjof Nansen, Erik Werenskiold og Gerhard Munthe bodde her. Arkitektene Magnus Poulsson og Arnstein Arneberg har tegnet en stor del av boligene på Lagåsen. Munkebakken er et av Arnebergs hovedverk og har meget høy arkitektonisk kvalitet. Fornebu hovedgård er fredet. Lagåsen er regulert til spesialområde bevaring.»*

Kulturmiljøet på Lagåsen er i «Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer» vurdert til å ha regional/nasjonal interesse.

Lagåsenområdet omfattes av hensynsone kulturmiljø i forbindelse med gjeldende kommuneplans arealdel. Følgende retningslinjer gjelder:

*«Retningslinjer for hensynsone kulturmiljø. Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.»*

Eiendommen med kulturminner og hage avmerket som et kulturmiljø i «Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer». I kommuneplanens bestemmelser står det om kulturmiljøer:

**«§ 8 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)**  
*§ 8.1 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. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.»*

Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan for Lagåsenområdet» (vedtatt 2002). Planens hovedformål er:

*«Planens overordnede målsetting og bærende fundament skal være bevaring og synliggjøring av områdets spesielle miljø- og kulturkvaliteter med tanke på områdets interessante historie og variasjonsrikdom i kulturminner og landskap.»*

Boliganlegget med hage er regulert til *frittliggende boligbebyggelse*, felt B24, jf. bestemmelse § 3.2 a):

*«Feltene ansees ferdig utbygd, der intet annet er angitt.» Kun mindre tilbygg og påbygg med inntil 20 m<sup>2</sup> brutto grunnflate, samt garasje på inntil 36 m<sup>2</sup>, kan tillates der det ligger til rette for det. Slike tiltak vil kreve særlige hensyn til kulturvern; vegetasjon og landskap. Ut over dette er det ikke åpnet for ytterligere bebyggelse på eiendommen. Eiendommen mellom planområdet og Parkveien, er regulert som hensynsone grøntstruktur, hvor terreng og vegetasjon skal bevares.*

Eiendommen og en stor del Lagåsenområdet omfattes av spesialområde bevaring. Innenfor områder regulert til *Spesialområde bevaring av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, herunder vegetasjon/landskap*, gjelder § 9 i bestemmelsene. Følgende punkter er aktuelle:

*g) Hageanlegg. Eldre hageanlegg søkes bevart/gjenopprettet. Det legges vekt på å bevare viktige enkeltelementer som murer, lysthus, dueslag og skulpturer.*

*h) Landskap/vegetasjonsbevaring. Vegetasjonen skal bevares og skjøttes med sikte på å bevare områdets landskapsvirkning sett utenfra, kulturmiljøet lokalt, det biologiske mangfold i et rikt plante- og dyreliv samt med tanke på lokalklimatiske forhold, luftrensing og støyskjerming.*

*Felling av større trær over 75 cm i omkrets, målt 1 m over bakken, må ikke skje uten samtykke av planmyndighet.*

### *Rådmannen i Bærums vurdering*

Følgende vurderinger er gjort av rådmannen:

*«Det vurderes å ikke være nødvendig med fortetting av Lagåsen for å nå kommunens vekstmål og andre overordnede målsetninger gitt i kommunens arealstrategi.»*

*«Eplehagen og skråningen med de store furutrærne er viktige for opplevelsen av kulturmiljøet. Det store inngrepet i landskapet og grøntstrukturen svekker viktige verdier i miljøet. Formspråket og tettheten på den foreslåtte bebyggelsen harmonere ikke med eksisterende bebyggelse på eiendommen og på området for øvrig.»*

*«Foreløpig vurderes forslaget slik at det vil svekke det vernet kulturmiljøet som har nasjonal, regional og lokal verdi. Gjeldende reguleringsplan åpner ikke for fortetting innenfor FN15, og synes å sikre kulturmiljøet og kvaliteten i området på en god måte.»*

### *Vurdering*

Lysaker og Lagåsenområdet er et unikt område i Bærum og Akershus, men også i nasjonal sammenheng. Planområdet ligger sentralt i kjerneområdet for Lysakerkretsen og de mest kjente medlemmenes hjem, og som har stor kulturhistorisk og arkitektonisk interesse. Den store hagen i planområdet, på eiendommen «Solhaug», er viktig for kulturmiljøet både på eiendommen og for denne delen av Lagåsen. Hagen er et viktig grøntområde i miljøet, og ligger eksponert til for adkomsten til bl.a. Munkebakken, Polhøgda og «Gilje». Hagens tålegrense for inngrep er lav, da ny bebyggelse her vil bli svært eksponert i kulturmiljøet. Dette hensynet er også nedfelt i reguleringsplanen, da eiendommen er definert som fullt utnyttet, der ytterligere bebyggelse ikke er tillatt.

En omdisponering som omsøkt, fra nåværende til framtidig boligbebyggelse, vil dermed legge til rette for en høy utnyttelse i en svært sårbar og eksponert del av Lagåsen, og etter fylkesrådmannens vurdering sterkt redusere områdets arkitektoniske- og kulturhistoriske verneverdier, som er av vesentlig regional og nasjonal interesse.

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. Høyere utnyttelse her vil på en helt annen måte innvirke på det som er Lagåsens særpreg, og ny bebyggelse, med foreslått struktur og tetthet vil endre områdets karakter vesentlig. Fylkesrådmannen er i tillegg bekymret for presedensvirkningen. Gjenværende hager og grøntarealer vil bli kunne bli satt under ytterligere press med hensyn til fortetting. Fylkesrådmannen mener at planforslaget er i strid med retningslinjer og bestemmelser for vern av Lagåsen som et viktig kulturmiljø i kommuneplanen og reguleringsplanen. Fylkesrådmannen støtter dermed rådmannen i Bærum om at planforslaget vil bidra til svekke kulturmiljøet.

Fylkesrådmannen foreslår dermed å fremme innsigelse til forslaget om å omdisponere området fra nåværende boligbebyggelse til framtidig boligbebyggelse i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

Oslo, 15.06.2018

Tron Bamrud  
fylkesrådmann

Saksbehandler: Charlott Sandor Johansen

Vedlegg

- 1 Plankart i kommuneplanens arealdel
- 2 Rådmannen i Bærums redegjørelse
- 3 Forslagstillers redegjørelse