

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 Sandvika

Kjell Seberg

Vår saksbehandler
Benedicte Søggen Bendiksen

Telefon
22 05 56 60

Vår dato
01.10.2018

Deres dato
26.06.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/2369-13/153138/2018 EMNE L42

Deres referanse
17/16555 - 18/145942/RASK16555 –
18/145942/RASK

Bærum kommune - Reguleringsplan - Detaljregulering Søndre Gjettem gård - Uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 27.06.18 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10. Det vises til e-post og telefonkorrespondanse med kommunen hvor fylkesrådmannen har fått utsatt frist.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging der eksisterende låvebygning rives og gjenoppføres som leilighetsbygning med tilsvarende samme volum. Gjeldende reguleringsplan for Gjettem Syd (1979) stiller krav om bebyggelsesplan før behandling av byggesøknad. Denne delen av reguleringsplanen må derfor reguleres på nytt. Detaljreguleringen åpner for inntil 12 boenheter, bestående av tre etasjer med leiligheter, og en kjelleretasje.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Fylkesrådmannen kan ikke se å ha fått oversendt saken til varsel, og har dermed ikke uttalt seg tidligere i saken. Dette er uheldig. Til offentlig ettersyn har fylkesrådmannen følgende merknader:

Automatisk fredete kulturminner

Det er uheldig at varsel for planen ikke ble oversendt fylkeskommunen. En tidlig vurdering av eventuelle hensyn til automatiske fredete kulturminner bør gjøres så tidlig som mulig i planprosessen, både for å sikre en smidig saksbehandling og god ivaretagelse av kulturminneverdiene i området.

I følge *Askeladden*, Riksantikvarens database over kjente kulturminner, ble det i 1963 registrert en «haug»-rest, gjennomskåret av en veien til gården. Denne formasjonen ble oppfattet av beboerne på gården som en gravhaug. I 1996 ble stedet befart av Akershus fylkeskommune som konstaterte at eventuelle haugformasjoner nå var borte da stedet var nedbygd av parkeringshus, asfalterte parkeringsplasser og veier.

Postadresse Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Besøksadresse Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	Telefon (+47) 22055000	Org. nr - juridisk NO 958381492 MVA
E-post post@afk.no	Fakturaadresse Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	Telefaks (+47) 22055055	Org. nr - bedrift NO 874587222

Området er svært nedbygd og sannsynligheten for at planen vil komme i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner vurderes som lite sannsynlig. Fylkesrådmannen vil ikke stille krav om arkeologisk registrering innenfor planområdet..

Nyere tids kulturminner

Beskrivelse og vurdering av kulturminner og kulturmiljø

Søndre Gjettum er en av to Gjettumgårder. I 1842 ble Gjettum delt i Øvre (87/2) og Nedre Gjettum (87/1) også kalt Søndre Gjettum. Søndre Gjettum ble i 1960-årene utparsellert til boliger, og gårdstunet er i dag omgitt av nyere boligbebyggelse og veianlegg. Tunets gårdsbygninger er imidlertid bevart; hovedbygning, laftet stabbur, laftet dukkestue med «sveitserstilveranda», uthus og låve. Bygningene er ifølge sefrak oppført i perioden fra midten av 1800-tallet til rundt 1900. Låven har en laftet (fjøs?-) del, som kan være flyttet fra Øvre Gjettum i 1842. (Usikker opplysning i Sefrak). Bygningene er avmerket som kulturminner og gårdstunet som et viktig kulturmiljø i kommunens kulturvernplan.

Området har navn etter Gjettumgårdene, og gårdsanlegget har etter fylkesrådmannens vurdering stor lokallhistorisk betydning. Da jorder og kulturlandskap er nedbygd, er gårdstunet det eneste som kan fortelle noe om stedets tidligere historie. Det er bevart mange bygninger, bl.a. en sjeldent fin dukkestue, og anlegget har samlet opplevelsesverdi i nærmiljøet.

Vurdering av planforslaget

Fylkeskommunen har dessverre ikke fått oversendt planforslaget i forbindelse med varsel om planoppstart. Fylkesrådmannen mener det er viktig å bevare bygningene og tunets karakter så intakt som mulig i forbindelse med utbyggingen. Av sakspapirene kommer det frem at det har vært en tett dialog mellom kulturvern i Bærum og forslagstiller i forbindelse med planprosessen, og vi vurderer at hensynet til kulturminner og kulturmiljøer er ivaretatt. Det er positivt at den bevaringsverdige gårdsbebyggelsen i hovedsak sikres vern gjennom hensynssoner. Forslag til reguleringsbestemmelser for hensynssonene i felt B3 og B2 vurderes som tilfredsstillende.

Det kommer frem av sakspapirene at det ble gitt rivetillatelse for låven i 2017. Det er beklagelig at låven skal rives. Kommunens kulturvern oppfordret tidlig i prosessen til vern av låven, og ombygging til bolig, men ifølge forslagstillers redegjørelse lot det seg ikke gjøre å tilpasse låven til ny bruk. Vi savner i den forbindelse en tilstandsvurdering og/eller dokumentasjon av bygningen - tegninger, beskrivelse av bygningshistorikk osv.

Den «nye» låvens utforming er gjort i samarbeid med kulturvern i kommunen. Vi slutter oss til hovedgrepene, og overlater til kulturvern i kommunen å gjøre de endelige avklaringer videre i denne saken. Vi anbefaler imidlertid å vurdere nøye hvorvidt det nye bygget kan bli dominerende i kulturmiljøet. Vår anbefaling er at låvepreget videreføres i større grad, også når det gjelder valg av fasadematerial og farge, og at volum og høyder ikke overskride eksisterende låve. Det bør innarbeides i bestemmelsene at låven skal dokumenteres for ettertiden, før riving, jf. ovennevnte. Det innebærer fotodokumentasjon, opptegning og beskrivelse av materialbruk og bygningshistorikk.

Barn og unge

I utfyllende bestemmelser og retningslinjer til Bærum kommuneplan er det fastsatt kvalitative og kvantitative krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal. Fylkesrådmannen forutsetter at disse føringene følges opp i reguleringsarbeidet.

Samferdsel

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Med vennlig hilsen

Benedicte Søgner Bendiksen
rådgiver plan

Mildrid Melkild
rådgiver nyere tid

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS