

Avsender: Akershus fylkeskommune  
P.b. 1200 Sentrum  
0107 Oslo



44393-41-22

Skaara Arkitekter AS  
Drammensveien 130 C  
0277 OSLO

**Bærum kommune - Nordre Nes gård - Neslia 46 og 48 - gbnr 3/362 -uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid**

SKAARA | ARKITEKTER AS

■ Drammensveien 130 C, 0277 Oslo  
■ - inngang C22 fra Verkstedveien -  
■ +47 22 12 50 60  
■ post@skaara.no

18-014  
Skaara Arkitekter AS  
24.04.18

41#425:8a3a192f-2103-403b-8daf-088759ea5fc:1

Skaara Arkitekter AS  
Drammensveien 130 C  
0277 OSLO

Vår saksbehandler  
Charlott Sandor Johansen

Vår dato  
19.04.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2018/4651-2/51425/2018 EMNE L42

Telefon  
22 05 56 80

Deres dato  
15.03.2018

Deres referanse

### **Bærum kommune - Nordre Nes gård - Neslia 46 og 48 - gbnr 3/362 -uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid**

Det vises til oversendelse datert 15. mars 2018 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Området er regulert til allmenntilgjengelig formål, næring og bolig med spesialområde bevaring i reguleringsplan Nordre Nes, vedtatt 31. mai 1995, og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Formålet med endringen er å legge til rette for utvikling av låve og stabbur på eiendommen til boligformål i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

#### **Viktige regionale interesser**

##### *Samordnet areal- og transportplanlegging*

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som et hovedmål at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkningen og arbeidsplasser.

Innenfor bybåndet skal utbygging først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraseer, og ha høy arealutnyttelse.

Området ligger rundt 700 meter fra Haslum T-banestasjon, som har hyppige avganger til Oslo og et godt kollektivtilbud til Sandvika. Fylkesrådmannen mener en høy arealutnyttelse i området er i tråd

Postadresse  
Postboks 1200 sentrum  
0107 OSLO

E-post  
post@afk.no

Besøksadresse  
Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo

Fakturaadresse  
Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo

Telefon  
(+47) 22055000

Telefaks  
(+47) 22055055

Org. nr - juridisk  
NO 958381492 MVA

Org. nr - bedrift  
NO 874587222

med målene i det regionale planarbeidet, men at utbyggingen må ikke gå på bekostning av kulturminneområdet.

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

#### *Parkering*

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

#### *Barn og unges interesser*

I utfyllende bestemmelser og retningslinjer til Bærum kommuneplan, vedtatt 17. juni 2015, er det i § 26 fastsatt kvalitative og kvantitative krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal. Fylkesrådmannen forutsetter at disse føringene følges opp i reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen er opptatt av at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt. Det anbefales at gode gang- og sykkelveier blir ivaretatt langs adkomstvei og til kollektivstopp.

#### *Universell utforming*

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelsen og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

#### *Automatiske fredete kulturminner*

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatiske fredete kulturminner.

#### *Nyere tids kulturminner*

Nordre Nes er en gammel gård, som skal ha blitt ryddet i eldre jernalder. Gårdens innmark er i dag nedbygd av nyere boligbebyggelse. Tunet med gårdsbygninger består av bolighus/hovedbygning (kan ha eldre kjerne fra 1700-tallet), sidebygning (oppført ca. 1900), stabbur (oppført på 1800-tallet) og låve/fjøs (trolig oppført rundt 1900). Det er videre bevart store eldre trær og grøntarealer. En tidligere frukthage bak fjøset er fjernet og det er anlagt en større grusplass som har medført uheldige terrengendringer.

Alle gårdsbygningene er regulert til bevaring gjennom gjeldende reguleringsplan for området. I reguleringsbestemmelsene står det bl.a.

*«Bygninger som skal bevares er vist på planen. Eksisterende boliger tillates utnyttet til boligformål eller allmenntillegget formål (felleshus, grendehus, barnehage eller lignende). Eksisterende låve og stabbur kan opprettholdes som landbruksbygning eller ombygges til boligformål, alternativt kan de utnyttes til allmenntillegget formål (felleshus, grendehus, barnehage eller lignende), eller næring som ikke er til sjenanse for bomiljøet (støy, forurensning, trafikk).»*

*Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende høyde, takform, etasjetall, vinduer, materialer og tillates bare ombygget eller påbygget under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.»*

Omreguleringens formål er å bygge om låve og stabbur til boligformål. Det er planlagt å rive eksisterende låve og bygge den opp på nytt med samme fotavtrykk, høyder og tilsvarende materialer. Det vil medføre endring av fasader grunnet krav til dagslys.

#### Vurdering

Tunet på Nordre Nes ligger vakkert til på en høyde i landskapet. Tunets struktur med bygninger er godt bevart. Store eldre trær er en kvalitet i miljøet. Låvens fasader med eldre panel er i stor grad bevart, på tross av at bygningen er ombygget innvendig til bl.a. kontorer (det er satt inn takvinduer, og noen nye vinduer i gavl). Stabburet har høy opprinnelighet. Fylkesrådmannen vurderer at anlegget samlet har høy verneverdi av lokal interesse. Tunet har stor opplevelsesverdi i lokalmiljøet og gir karakter og identitetsverdi til stedet.

Reguleringsbestemmelsene åpner opp for at låven kan benyttes til bolig eller næring, men forutsetter at eksteriøret bevares. Ny bruk av låver er et aktuelt tema, ettersom flere og flere går ut av tradisjonell bruk, særlig i bynære områder. Dagens bruk på Nordre Nes fremstår som et vellykket eksempel på at gamle låver kan brukes til andre formål, uten at det går på bekostning av bygningens opprinnelige karakter. Vi fraråder primært en omregulering som vil medføre behov for riving/gjenoppbygging av låven, og anbefaler at dagens bruk videreføres. Fylkesrådmannen har erfart ved lignende prosjekt, der låvepreget var forutsatt videreført, at resultatet likevel hadde lite til felles med den tidligere låven. Om kommunen likevel er innstilt på å åpne opp for dette, er det svært viktig at det karakteristiske låvepreget (med fjøsdel), videreføres gjennom gode bestemmelser og god oppfølging i byggesaken.

Stabburet er et lite laftet bygg, stående på pilarer. Stabburet blir brukt til møter m.m. i dag. Ombygging til bolig vil være krevende for denne bygningen, og det vil ikke være mulig å opprettholde bygningens karakter slik den er i dag. Vi anbefaler at eksisterende bruk opprettholdes. Stabburet kan brukes som lager/uthus til bolig, slik det er vanlig.

Tunets grønne preg og eldre trær må ivaretas i forbindelse med planarbeidet. Eventuelt bør arealet bak låven tilbakeføres til grøntområde. Gjeldende bestemmelser for de verneverdige bygningene må videreføres.

Med vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen  
rådgiver plan

Mildrid Melkild  
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Bærum kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen Region øst

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger: charlott.sandor.johansen@afk.no, 22 05 56 80

Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11

Nyere tids kulturminner:

mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70

42#430.8a3a192f-2103-403b-8daf-088759e9a5fc:6