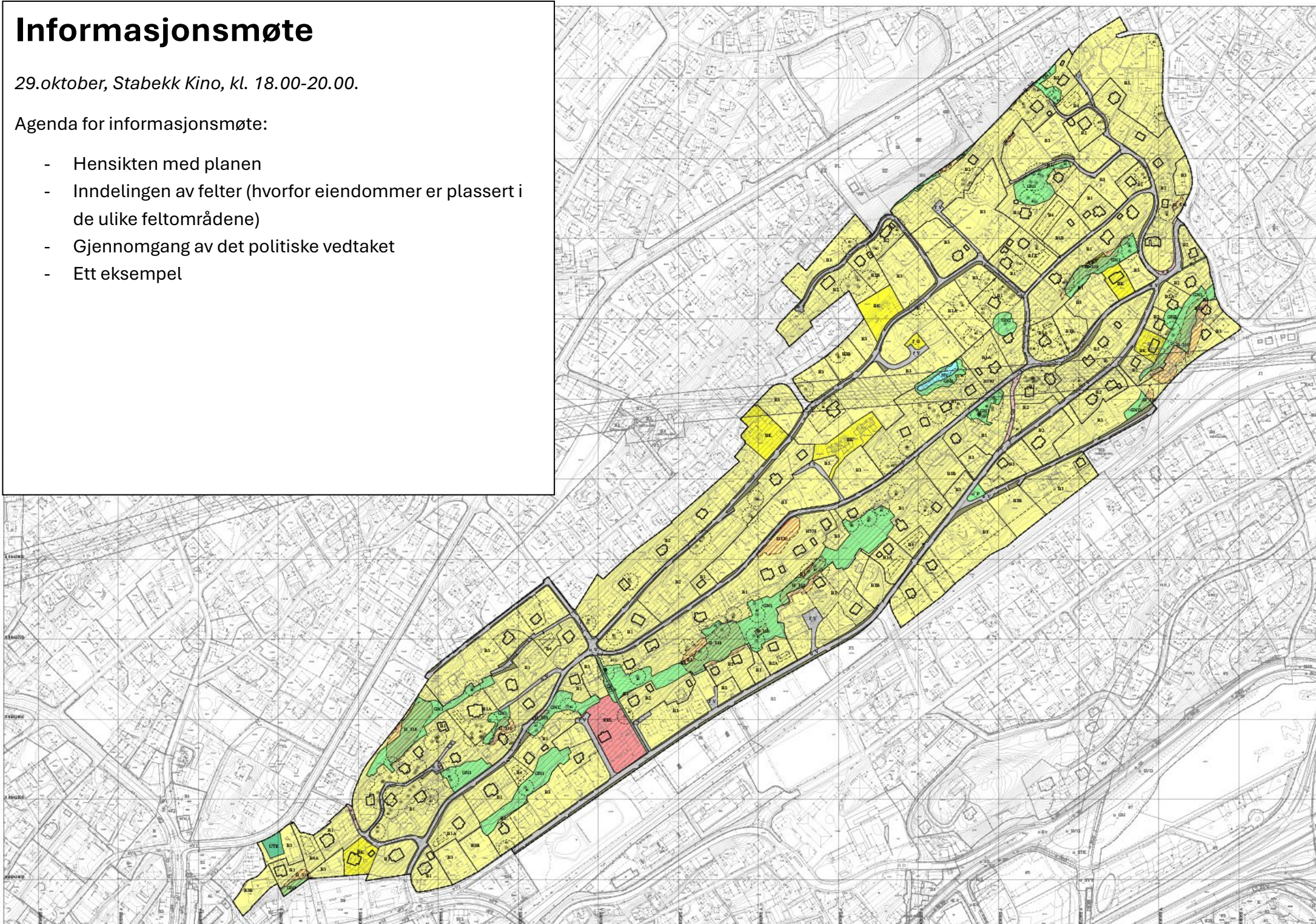


# Informasjonsmøte

29.oktober, Stabekk Kino, kl. 18.00-20.00.

Agenda for informasjonsmøte:

- Hensikten med planen
- Inndelingen av felter (hvorfor eiendommer er plassert i de ulike feltområdene)
- Gjennomgang av det politiske vedtaket
- Ett eksempel



## **Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å ivareta kulturminner, kulturmiljø og særegen natur for området, samt tilrettelegge for utbyggingsmuligheter tilpasses området.

Kommunen ønsker å tydeliggjøre dette i planforslaget som er under høring nå og frem til 2. gangsbehandling.

Det skal tas en ny vurdering av bestemmelsene i planforslaget. Det skal ses på mulige endringer som gjør at intensjonen med planen faktisk blir mulig å gjennomføre for de ulike eiendommene.

Det vil være en tett dialog med byggesak for å sikre at bestemmelsene ikke vanskeliggjør gjennomføringen av tiltak som det åpnes for. Dette gjelder ivaretagelse av kulturminner, kulturmiljø og natur, samt muligheten for ny bebyggelse og andre tiltak.

## Inndeling av planområdet i ulike felter



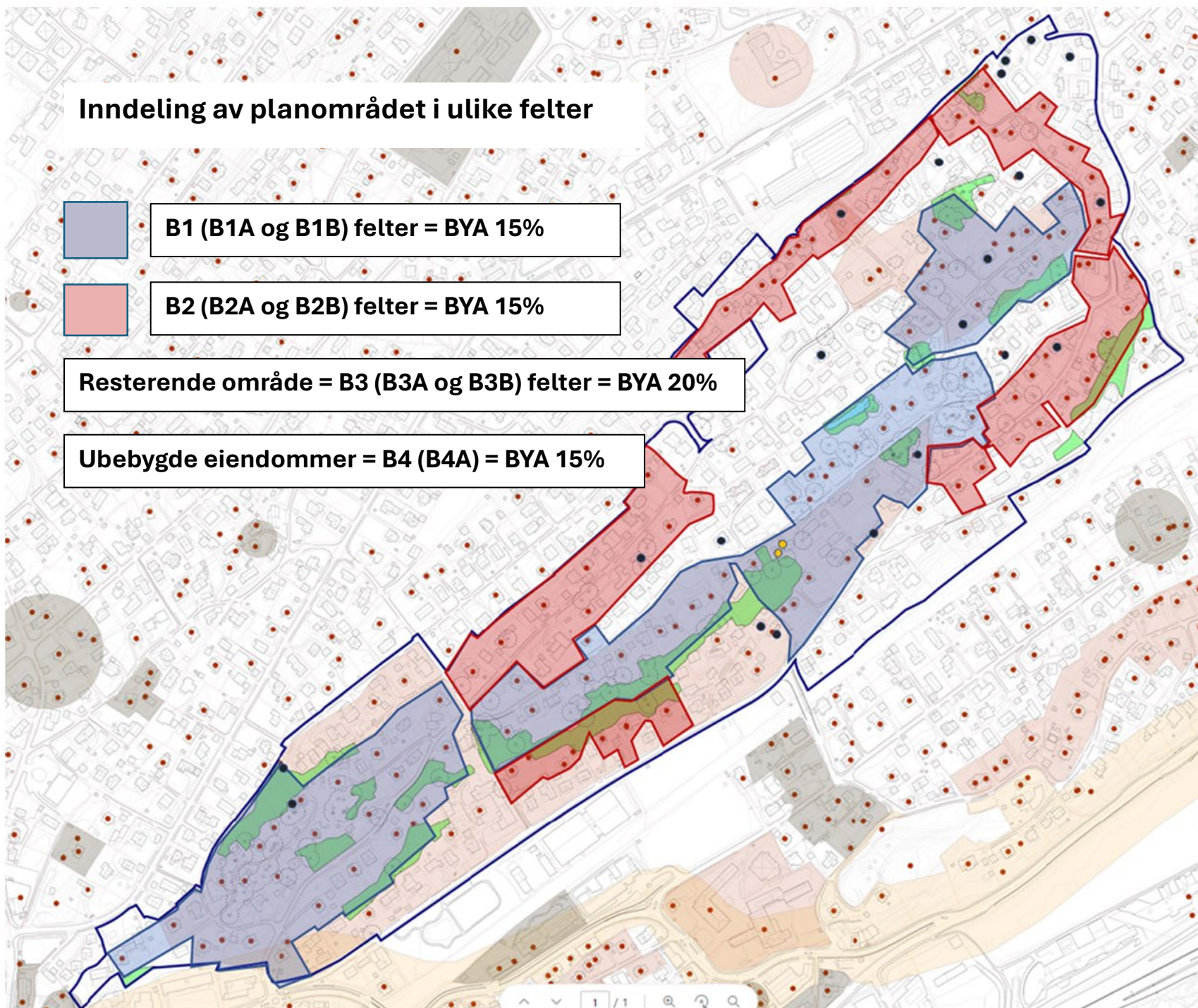
B1 (B1A og B1B) felter = BYA 15%



B2 (B2A og B2B) felter = BYA 15%

Resterende område = B3 (B3A og B3B) felter = BYA 20%

Ubebygde eiendommer = B4 (B4A) = BYA 15%



**Hensyn som har bestemt hvilke felter de ulike eiendommene skal ligge inn under er:**

- Kulturminner og kulturmiljøer
- Naturhensyn (naturområder og trær)
- Terreng/topografi
- Eksponering/fjernvirkning

*Forskjellen på B1 og B2 områder:*

B1 og B2 områder er områder hvor bevaring av landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier har høy prioritet. Det åpnes for noe større handlingsrom i B2 felter. Bakgrunnen for dette er at eiendommene innenfor B1 feltene ligger mer eksponert i skrånende terreng.

### B3 feltene:

Dette er områder med innslag av registrerte kulturminner som er vurdert mer i tråd med kommuneplanens bestemmelser for boligområder generelt.

### B4 feltene:

Eiendommene som er lagt i denne kategorien er alle ubebygde eiendommer som tidligere har blitt fradelt som boligeiendommer. Noen kan være fradelt på bakgrunn av gjeldende planer der krav til tomtestørrelse var på 700m<sup>2</sup>.

### BK feltene:

Felter som anses som ferdig utbygget.

## **Gjennomgang av politisk vedtak 29.08.2024**

### **Punkt 1: Kommunen foretar befaringer og fornyet vurdering av utbyggingsmuligheter på store eiendommer over 1600 m<sup>2</sup> – hos grunneiere som ønsker dialog og vurdering av egen eiendom.**

Kommunen gjennomfører befaringer av større tomter og vil gjøre en fornyet vurdering av alle eiendommer over 1600 m<sup>2</sup> og dens utbyggingsmuligheter. Så langt har kommunen gjennomført 12 befaringen på eiendommer over 1600m<sup>2</sup>. Befaringene vil være del av grunnlaget for kommunens nye vurdering. Selv om ikke alle eiendommer på over 1600m<sup>2</sup> har bedt om befaring, vil alle eiendommene få en ny vurdering.

*Eksempel på virkning:* Eiendom som tidligere ikke fikk fradele, kan få fradelt. Eiendommer som har fått sekundærbolig, kan få fradeling. Byggegrenser kan justeres.

## **Punkt 2: Tidligere utskilte boligtomter kan bebygges.**

Alle tidligere utskilte boligtomter er gitt muligheten for å kunne etablere en enebolig innenfor avsatt byggegrense i plankartet.

B4 feltene er alle tidligere utskilte boligtomter, og alle har mulighet til å utbygges med en enebolig. Disse eiendommene kan være tomter fradelt i tråd med tidligere plan hvor minstekravet for tomtestørrelse var 700m<sup>2</sup>.

For felt B4 og B4A gjelder ikke bestemmelse § 3.2 om at det ikke kan bygges i terreng på 1:3 eller brattere. Heller ikke bestemmelse § 3.3 om at det ikke tillates terrengendringer utover +/- 0,5 m.

Virkning: Bestemmelsene konkretiseres slik at denne muligheten er tydelig i planforslaget.

**Punkt 3: Omfang av kulturminner og kulturmiljø til bevaring skal omfatte kulturminner med svært høy/høy kulturminneverdi – i tråd med KPA-bestemmelsene. Dvs. at bygninger med lav og middels kulturminneverdi ikke bevares. Revidert forslag til plankart legges ut på høring.**

Før planen ble lagt ut på høring ble plankartet endret slik at kun kulturminner med svært høy/høy verneverdi er foreslått regulert til bevaring i plankartet. De byggene som er regulert til bevaring er de byggene som har samlet høy verneverdi. Dette kan også ha noe med at bygningen er del av den retningsgivende bebyggelsen i den gjeldende reguleringsplanen «Blåsen». Denne statusen er videreført i planarbeidet med Malurtåsen.



Innenfor B1 er følgende eiendommer tatt ut av planforslaget som bevaring pga. de hadde lav eller middels samlet kulturminneverdi:

- Marstranderveien 16C (bolighus fjernet)
- Marstranderveien 20A (bolighus fjernet)
- Nyveien 19 (bolighus fjernet)
- Utsiktsveien 9 (garasje fjernet)
- Utsiktsveien 11 (garasje og bolighus fjernet)
- Utsiktsveien 18A (bolighus fjernet)

Innenfor B1B er følgende eiendommer tatt ut av planforslaget som bevaring pga. de hadde lav eller middels samlet kulturminneverdi:

- Malurtveien 5 (garasje og bolighus fjernet – anneks regulert til bevaring)

Innenfor B2 er følgende eiendommer tatt ut av planforslaget som bevaring pga. de hadde lav eller middels samlet kulturminneverdi:

- Hammerstadveien 1 (bolighus fjernet)
- Nyveien 13A (bolighus fjernet)
- Åsveien 26 (bolighus fjernet)
- Åsveien 31 (bolighus fjernet)
- 

Innenfor B3 er følgende eiendommer tatt ut av planforslaget som bevaring pga. de hadde lav eller middels samlet kulturminneverdi:

- Nyveien 1C (bolighus fjernet)

Innenfor BK er følgende eiendommer tatt ut av planforslaget som bevaring pga. de hadde lav eller middels samlet kulturminneverdi:

- Åsveien 21C (bolighus fjernet)

**Punkt 4: Det lempes på bestemmelsene for natur (§§ 11-14) og kultur (§19) – slik at mer legges til veileder for kulturminner og skjøtselsplan natur.**

Det jobbes med veileder for både natur og kultur. Veileder for kulturminner utarbeides i sammenheng med kommunedelplan for kulturminner. Veileder for skjøtsel av naturområder vil foreligge til 2. gangsbehandling av detaljregulering for Malurtåsen. Det skal gjøres en ny vurdering av bestemmelsene tilknyttet natur og kultur. Forslag til nye bestemmelser vil foreligge ved planen til 2. gangsbehandling. Bestemmelsene skal ivareta hensikten med planen, bevaring av natur og kultur, samt mulighet for ny bebyggelse.

Dette vedtaks punktet gjelder for alle eiendommer som er berørt av GN1-3 og hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø. Kommunen vil foreta en ny gjennomgang av bestemmelsene.

Virkning: at ivaretagelse av natur og kultur i større grad vil skje gjennom veiledere og ikke gjennom bestemmelser.

**Punkt 5: Bestemmelse § 19.5 om hageanlegg – forutsettes å gjelde hageanlegg som er in-takt og i sammenheng med bevaringsverdig bebyggelse.**

Det vil si at bestemmelsen kun vil gjelde for hager som er tilknyttet et bygg foreslått regulert til bevaring.

Dette punktet gjelder for alle eiendommer som har bygg regulert til bevaring med et in-takt hageanlegg.

Virkning: Dette tydeliggjøres i bestemmelsen.

**Punkt 6: Helningskart som fulgte saken erstattes med helningskart som bare viser arealer med en helningsgrad på 1:3 og brattere.**

Før planen ble lagt ut på offentlig ettersyn/høring ble helningskartet oppdatert, det som er på høring viser kun arealer på 1:3.

Kommunen vil foreta en kvalitetssikring av helningskartet og kartgrunnlaget brukt for å utarbeide helningskartet før 2. gangsbehandling.

Virkning: Kvalitetssikring av helningskartet og eventuelt nytt helningskart.

**Punkt 7: Ved utarbeidelse av skjøtselsveileder natur bør det legges vekt på bekjempelse av fremmede, invasive arter.**

Dette innarbeides i skjøtselsveileder.

Virkning: dette vil kun være veiledning for skjøtsel av egen eiendom.

**Punkt 8: Arealer avsatt til grøntformål (GN1-3) medregnes i beregning av utnyttelsesgrad BYA, og uteoppholdsareal (MUA), på den enkelte tomt.**

Dette gjelder eiendommene som har arealer avsatt til naturområdene GN1-3. Det at deler av eiendommer foreslås regulert til naturformål, vil ikke påvirke beregningen av utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal (MUA).

Virkning: Dette innebærer at eiendommen slik den fremstår i dag vil være grunnlaget for beregning av utnyttelse (fotavtrykk) og uteoppholdsareal (MUA).

**Punkt 9: I bestemmelse § 3.3 tillates ikke terrengendringer. Unntak vil være terrenginngrep der det tillates oppføring av ny bebyggelse.**

Dette gjelder for feltene hvor det er åpnet for ny bebyggelse i form av nye boenhet (inkludert sekundærbolig) - B4, B4A, B1A, B2A og B3A.

Ved etalering av ny bebyggelse innenfor disse feltene (avsatt byggegrense) gjelder ikke bestemmelsen § 3.3 om terrengendringer.

Dette betyr at ved etablering av ny bebyggelse tillates det terrengendringer utover +/- 0,5m. Bestemmelsen vil endres for å tydeliggjøre dette.

Der det tillates tilbygg er det åpnet for terrengendringer på mer enn +/- 0,5 m for å gi en best mulig tilpasning til eksisterende omgivelser og terreng.

Virkning: Dette er kun er presisering av det som det allerede er foreslått åpnet for.



**Punkt 10: Dobbeltgarasje tillates; bestemmelse § 3.16 endres til: .... Garasje kan ikke være større enn % BYA = 36% per boenhet.**

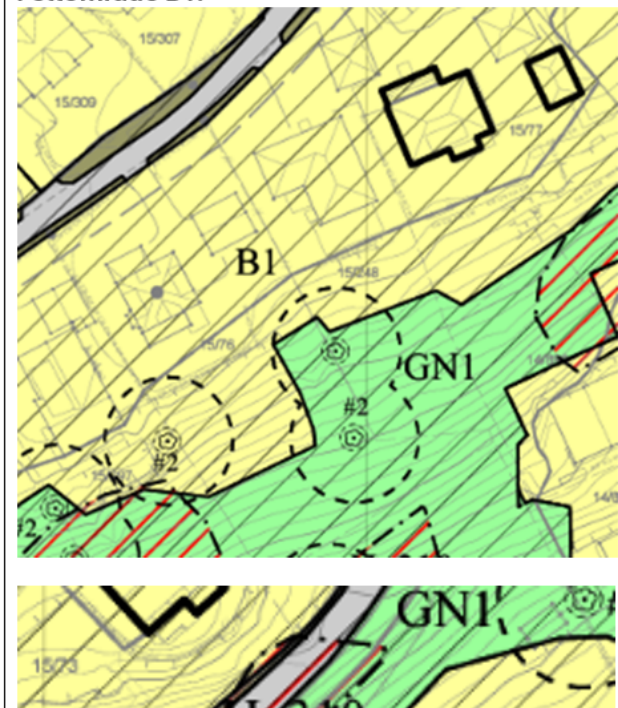
Planforslag på høring tillates garasje på 30 m<sup>2</sup> BRA. Det er nå åpnet for en garasje på 36 m<sup>2</sup> BRA per boenhet. Det er derfor åpnet for litt større garasje enn i planforslaget.

Virkning: innenfor alle felter (utenom BK) kan det etableres en garasje på 36 m<sup>2</sup> BRA (dobbeltgarasje). (Det er avklart med planutvalgets leder at det var ment 36 m<sup>2</sup> BRA). Bestemmelsen vil endres for å tydeliggjøre dette.

## **Eksempel**

Det er laget en tabell for hvert feltområde. Tabellen viser et eksempel bilde av eiendom innenfor feltet (kolonne 1), sier hva planforslaget slik det var anbefalt av administrasjonen åpner for (kolonne 2), samt tar for seg virkningen av de politiske (kolonne 3).

Denne tabellen vil dere kunne bruke for å se hva som er foreslått å gjelde for deres eiendom.

| Feltområde bilde  | Planforslag fremmet av administrasjonen   | Virkning av politisk vedtak  |
|---|---|--|
| <p data-bbox="0 331 705 359"><b>Feltområde B1:</b></p>  | <p data-bbox="705 331 1339 359"><b>Felt B1: Frittliggende småhusbebyggelse</b></p> <p data-bbox="705 359 1339 399">Regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø</p> <p data-bbox="705 430 1339 470">Tillatt prosent bebygd areal = BYA 15%</p> <p data-bbox="705 502 1339 566">Mulighet for å innrede frittliggende enebolig med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA pr. bolig.</p> <p data-bbox="705 598 1339 638">Byggegrenser for tilbygg:</p> <ul data-bbox="750 638 1339 734" style="list-style-type: none"> <li>- 10 m fra vei</li> <li>- 5 m fra nabogrense</li> <li>- 5 m fra naturområde</li> </ul> <p data-bbox="705 766 1339 829">Byggegrenser for garasje, uthus og andre mindre bygg:</p> <ul data-bbox="750 829 1339 925" style="list-style-type: none"> <li>- 3 m fra vei</li> <li>- 2 m fra nabogrense</li> <li>- 2 m fra naturområde</li> </ul> <p data-bbox="705 957 1339 997">Hvis bygg regulert til bevaring:</p> <ul data-bbox="750 997 1339 1070" style="list-style-type: none"> <li>- Tilbygg på 40 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at total utnyttelse ikke overstiger % BYA = 15%.</li> </ul> | <p data-bbox="1339 331 2233 359"><b>Politiske vedtaket:</b></p> <p data-bbox="1339 359 2233 430"><b>Punkt 1: Befaring av eiendommer over 1600m<sup>2</sup> og fornyet vurdering utbyggingsmuligheter.</b></p> <p data-bbox="1339 430 2233 534">Kommunen gjennomfører befaringer av større tomter og vil gjennomføre en fornyet vurdering av alle eiendommer over 1600m<sup>2</sup> og dens utbyggingsmuligheter.</p> <p data-bbox="1339 566 2233 630"><i>Eksempel på virkning: Eiendom som tidligere ikke fikk fradele, kan få fradelt. Eiendommer som har fått sekundærbolig kan få fradelt.</i></p> <p data-bbox="1339 662 2233 766"><b>Punkt 3: Bygninger med lav og middels kulturminneverdi skal ikke reguleres til bevaring. Kun de bygg med svært høy/høy samlet kulturminneverdi (jf. KPA).</b></p> <p data-bbox="1339 766 2233 829"><i>Innenfor B1 er følgende eiendommer tatt ut av planforslaget som bevaring pga. de hadde lav eller middels samlet kulturminneverdi:</i></p> <ul data-bbox="1377 829 2233 1037" style="list-style-type: none"> <li>- Marstranderveien 16C (bolighus fjernet)</li> <li>- Marstranderveien 20A (bolighus fjernet)</li> <li>- Nyveien 19 (bolighus fjernet)</li> <li>- Utsiktsveien 9 (garasje fjernet)</li> <li>- Utsiktsveien 11 (garasje og bolighus fjernet)</li> <li>- Utsiktsveien 18A (bolighus fjernet)</li> </ul> |

Hele denne presentasjonen og tabellen vil bli publisert på kommunens hjemmeside og være tilgjengelig for alle til å bruke. Bruk gjerne denne i forbindelse med utarbeidelse av deres innspill til planarbeidet.

Frist for å komme med innspill til planforslaget er **16. desember 2024**.

Innspill sendes til [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no). Merk henvendelsen med arkivsakID 21/9615 og planID 2021025.