

16 DES. 2022

Benedicta H B Aall Bugge  
Niels A B Bugge

Kolleveien 15  
1344 Haslum  
[nielsab@bugge.no](mailto:nielsab@bugge.no)  
90 77 55 01

Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten  
Områdeutvikling  
Pb 700  
1302 Sandvika

15. desember 2022.

**Sak nr. 22/18376 – Arealplanen 2022-2042 - høringsuttalelse.**

Høringsuttalelsen gjelder **Østre Jong** gnr. 50 bnr. 1 og bnr. 70 og **Bjørnegård** gnr. 51 bnr. 1 og bnr. 79.

Eiendommen var medtatt i kommunens forslag til arealbehandling i planperioden.

Eiendommen har over lang tid blitt omtalt og det er stor interesse for å regulere eiendommen slik at bevaring av bygninger med stor kulturhistorisk interesse kan bli sikret.

Uten regulering vil eiendommens kulturverdier og kulturlandskap forvitte.

Ikke desto mindre vedtok kommunestyre i møte den 02.03.2022 at eiendommen skulle tas ut av planprogrammet. Grunneier var blitt underrette at det i et større politisk møte dagen før kommunestyrebehandlingen uttalte et fremtredende medlem i Planutvalget at:

**«Vi må regne med at alle bygningene blir borte.»**

Dette strider mot det vedtaket som gjelder for eiendommen og som ble vedtatt av kommunestyret i 2010. Vedtaket forutsatte at Jong/Bjørnegård skal reguleres.

I kommunestyrets vedtak **24.08.2010** ble:

**«eiendommen vedtatt avsatt til 1 av 12 større prioriterte kulturmiljøer.**

Vedlagt følger de femten første sidene i:

**«Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020.».**

På side 12 er **Hovedhuset på Ø. Jong** illustrasjonen som viser det verneverdige huset.

Høringsuttalelsen er også knyttet opp til en faglig vurdering:

**«grindaker og niku» «Østre Jong og Bjørnegård. Vurdering av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 19. desember 2014.»**

Grindaker Landskapsarkitekter fikk oppdrag av grunneier til å lage «en uavhengig vurderingen. Grindaker engasjerte på sin side «NIKU»:

**«Norsk Institutt for kulturminneforskning for å foreta de vurderingene som går på verdien av kulturminner og kulturmiljø, i dette tilfelle bygninger, bygningsmiljø og enkeltelementer.»**

Vurderingen av 19. desember 2014 vedlegges.

Grunneier har fra 1989 til 2022 vedvarende søkt å få reddet eiendommens bygninger som også er avgjørende for å bevare kulturlandskapet.

Bærum kommunes administrasjon har i perioden 2008 – 2014 – 2022 nedlagt betydelig arbeid for å oppnå en regulering av eiendommen. I dette arbeide har kommunen utarbeidet en rekke konkrete vurderinger om utnyttelse av eiendommen. I dette har inngått bevaring av bygningene som har dannet grunnlag for gårdstun – opplevelsen og som er grunnlaget for å kunne iakttta kulturlandskapet.

For grunneier var det allikevel det viktigst å redde bygningene og ikke minst hovedhuset på Jong som Bugge er født og vokst opp i.

Senest ved rulleringen av arealdelplanen 2022 – 2042 foreslo Bærum kommunes administrasjon å ha eiendommen med i arealdelplanen.

Idet eiendommen og bebyggelsen ligger i selve Sandvika er det svært stor oppmerksomhet om eiendommens bygninger.

Urettmessig reises den sterke kritikken i avviser og vel, enkeltpersoner og fylket mot grunneier. Men innstillingen fra politisk hold er at det er en forventet og tilsiktet at husene skal bort er det lite grunneier kan utrette.

Kritikken vil tilta i styrke når Hovedhuset på Ø Jong forsvinner og kommunestyrets vedtak kommunens dokumentasjon over «**større prioriterte kulturmiljøer**» må Bærum kommune omskrive og utelate Ø.Jong og Bjørnegård.

**Antagelig er det ikke riktig å oppføre kulturminner som ikke eksisterer.**

Administrasjonen har faglig kompetanse og ser åpenbart at for kommunen er det nødvendig å ha reguleringsmessig kontroll på eiendommen som politikerne hyller til rekreasjon og friluftsliv.

Som det fremgår av rapporten Norsk Institutt for Kulturminneforskning er eiendommen riktig beskrevet som privat og lukket og er i dag ikke tilgjengelig for allmenheten.

Bærum kommune kjenner, etter alle disse årene, eiendommen svært godt. I tillegg til all dokumentasjon som kommunen selv har gjort er - grunneiers uavhengige rapporter verdifulle for kommunen. Ikke minst er Jordsmonns vurderingene til NIBIO svært verdifulle - og i regulerings sammenheng et helt nødvendig verktøy.

**Det anmodes om at eiendommen Jong/Bjørnegård prioriteres i det videre reguleringsarbeide. Av eiendommene av betydning i Sandvika er dette den eneste som ikke er vurdert å regulere til tross for at den ligger sentralt i Byutbyggingen som skal skje på naboeiendommene og til dels også på Jong/Bjørnegård.**

JongBjørnegård 13.12.2202

Benedict Asst Bugge



Kommunedelplan for kulturminner  
og kulturmiljøer i Bærum 2010 – 2020

Vedtatt av kommunestyret 27.03.2010

Dokument 914579

# **FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER I BÆRUM**

## **I PLANDEL**

### **1. Innledning**

- 1.1. Målsetting
- 1.2. Saksgang hittil
- 1.3. Plantype og begrensninger
- 1.4. Forholdet til kommuneplanens arealdel
- 1.5. Forhold til annet lovverk / eksisterende planer

### **2. Dagens situasjon for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum**

- 2.1. Evaluering av forrige kulturvernplan og Kulturmeldingen for 1995 - 1999
- 2.2. Kommunens rolle i kulturminnevernet
- 2.3. Eieres rolle i kulturminnevernet
- 2.4. Utfordringer og muligheter

### **3. Planforslaget**

- 3.1. Plankart
- 3.2. Beskrivelse av kulturlandskapene
- 3.3. Beskrivelse av prioriterte større kulturmiljøer
- 3.4. Beskrivelse av kulturmiljøer
- 3.5. Prioriterte større kulturmiljøer som foreslås regulert til bevaring

### **4. Konsekvenser av planforslaget**

- 4.1. Miljømessige konsekvenser
- 4.2. Økonomiske konsekvenser

### **5. Oppfølging av planen**

1. Innsatsområde bevaring
2. Innsatsområde forvaltning
3. Innsatsområde formidling
4. Innsatsområde verdiskaping

### **6. Oppslagsdel**

- 6.1. Definisjoner
- 6.2. Klassifisering av verneverdi
- 6.3. Overordnede rammer og lovverk
- 6.4. Veiledninger
- 6.5. Tilskuddsordninger
- 6.6. Krav til saksbehandling
- 6.7. Ord og begreper

## **II RIK PÅ HISTORIE – et kulturhistorisk riss**

## **1. INNLEDNING**

Kommunedelplanen er delt i tre: Plandel, plankart og et riss av Bærums kulturhistorie. Plandelen er den formelle kommunedelplanen som også inneholder en plan for oppfølging. Risset av Bærums kulturhistorie er tenkt å gi innsikt i vår kulturarv, og det er et ønske at denne bearbeides videre til et hefte som kan publiseres.

### **1.1 Målsetting**

Planens hovedmål er bevaring av kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier som et ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Planen skal gjenspeile særpreget og mangfoldet ved Bærums kulturminner og kulturmiljøer, ikke minst med tanke på lokalområdenes identitet. Denne identiteten er i stor grad knyttet til kulturlandskap og bygningsarv. Bærum kommune har en svært rik kulturarv, med et stort mangfold av kulturminner fra steinalderen til vår tid. Både som innflytter eller ”ekte Bæring” er det behov for å styrke tilhørigheten til nærmiljøet og kommunen som helhet.

Synliggjøring av hvilke kulturminner og kulturmiljøer vi har gjennom kartfesting og kartlegging er første skritt i retning av å øke folks kunnskap og forståelse. Et av Bærums særtrekk er villabebyggelsen av høy kvalitet. Kommunen har hatt mange bevisste oppdragsgivere og flinke arkitekter. Vi finner derfor tidlige løsninger og moderne utgaver av boligformer og boligtyper, fra herskaps hus til ”egne hjem” til bokollektiver til eksperimenthus. Flere av disse boligområdene er verneverdige

Planen skal bidra til å gi grunnlag for verdiskaping med hensyn til den kulturelle, sosiale, økonomiske og miljømessige utviklingen.

Det er et behov for å snu en utvikling der kulturminner fjernes jevnt og trutt, med det resultat at viktige deler av vår kulturarv går tapt og stedenes særpreg forringes.

Planen skal være et redskap for å skape større forutsigbarhet i forhold til fremtidig arealplanlegging og vedtak som vedrører registrerte kulturminner og kulturmiljøer, og et verktøy for samarbeid mellom privatpersoner, organisasjoner og offentlige etater.

### **1.2 Saksgang hittil**

Planen skal behandles etter plan- og bygningslovens § 20 og fremmes for behandling i formannskapet. Planen skal sluttbehandles i kommunestyret.

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 17. august 2007. Planforslaget ble behandlet i formannskapet 3. juni 2009 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14. august – 28. september 2009. Det kom inn totalt 21 merknader. Kort sammendrag av merknadene med kommentarer følger i eget dokument, 795673.

Under prosessen med utarbeidelsen har det vært avholdt medvirkningsmøter med frivillige organisasjoner og Akershus fylkeskommune.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer er utarbeidet av Plan- og miljøavdelingen i samarbeid med Natur- og idrettsforvaltningen.

### **1.3 Plantype og begrensninger**

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer er en tematisk plan for hele kommunen. Planen gir en oversikt over den fysiske kulturarven, nærmere bestemt faste kulturminner og kulturmiljøer, iberegnet de kulturhistoriske verdiene i kulturlandskapet. Planen er ikke

juridisk bindende med hensyn til arealbruk. Dette innebærer at arealbruk og utvikling av områder og objekter som ikke har et juridisk vern må behandles gjennom ordinære planprosesser, eventuelt fredningsprosesser. I praksis må konkrete hensyn vurderes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Dersom det i byggesaken blir oppdaget at et tiltak går på tvers av vernehensyn, skal det vurderes å fremlegge saken for planutvalget med forslag om bygge- og deleforbud.

Vern av løse kulturminner som for eksempel båter og redskaper, eller immateriell kulturarv som for eksempel musikk, fortellinger og stedsnavn inngår ikke i planen.

Kulturminner bygger på kunnskap om historien og faglige vurderinger. Synet på hva som er verneverdig vil hele tiden endres, slik at det i ettertiden også må gjøres vurderinger av hva som er verneverdig. Dette vil innebære at det stadig vil komme "nye" kulturminner til.

#### **1.4 Forholdet til kommuneplanens arealdel**

Utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer har skjedd parallelt med forslag til ny arealdel av kommuneplanen. Følgende bestemmelser og retningslinjer som berører kulturminner og kulturmiljøer er foreslått innarbeidet i kommuneplanens arealdel:

#### **KAP. I - GENERELT:**

##### § 1 Plankrav og byggeforbud

##### **5. Forholdet til lov om kulturminner**

- For bygge- og anleggstiltak som er unntatt fra plankravet i de forutgående bestemmelsene, gjelder meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner.

##### § 3 Universell utforming

##### **Retningslinjer:**

- Prinsippene for UU skal legges til grunn for planlegging/oppgradering av bygg/konstruksjoner og utanlegg, men UU-målsettingen må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.
- Ved hovedombygging i henhold til PBL §87 2.a av/til publikumsbygg og av/til boligblokker som nevnt over, skal prinsippene for UU gjøres gjeldende sammen med hensyn til terrengform og kulturminneverdier så langt det anses hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.
- UU-målsettingen må avveies mot målsettingen om å stimulere til utfordrende lek, allsidig utfoldelse, og rekreasjon for alle grupper, bl.a. gjennom å bevare kulturminner og varierte naturkvaliteter.

#### **KAP. III– LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER:**

##### § 11 Bebyggelse i LNF-områder

- Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas.

#### **KAP. VI – RETNINGSLINJER**

##### Temakart

Temakart for kulturminner og kulturmiljøer skal legges til grunn for senere regulering.

### Retningslinjer for kulturminner og kulturmiljøer

For bygge- og anleggstiltak som er unntatt fra plankravet i de nevnte unntakene i § 1, gjelder lov om kulturminner, jf. spesielt meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner, jf. § 1 pkt 5.

Den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum skal være retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling i kommunen.

1. Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.
2. Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.
3. Søknad om riving av et kulturminne utløser plankrav, jf. pbl. § 93, 1. ledd, bokstav d.
4. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Bærum kommunes GIS-database.

### **1.5 Forholdet til annet lovverk / eksisterende planer**

For kulturminner/ kulturmiljøer som er regulert til spesialområde bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6 er konkrete rammer gitt i gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser og retningslinjer for kulturvern.

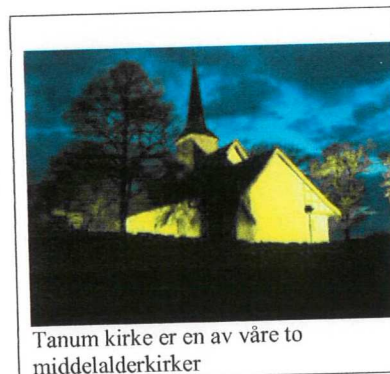
Lov om kulturminner 09.06.1978 nr. 50 er en særlov som gjelder i tillegg til plan- og bygningsloven. Automatisk fredete kulturminner har nasjonal verneverdi. Kulturminneloven § 25 innebærer en meldeplikt for tiltak som kan virke inn på kulturminner og kulturmiljøer. Vedtak etter annen lov må ikke være i strid med fredningsbestemmelser for et fredet kulturminne/ kulturmiljø, eller være i strid med formålet med fredningen.

Naturvernloven 19.06.1970 er en særlov som berører deler av kulturlandskapene.

## **2. DAGENS SITUASJON FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER I BÆRUM**

Bærum kommune har en svært rik kulturarv, med et stort mangfold av kulturminner fra steinalderen til vår egen tid. Spesielt nevnes den eldste tiden, nettopp synliggjort gjennom utgravningene på Wøyen gård og den nyeste tiden med Bærums mange spennende boliger fra det 20. århundre. Naturgrunnlaget er unikt, og har vært grunnlaget for vår bosetting og varierte næringsutvikling fra kysten til marka.

Det er registrert ca 350 automatisk fredete kulturminner og 23 vedtaksfredete objekter i Bærum.



Tanum kirke er en av våre to middelalderkirker

Over 3200 kulturminner er SEFRAK registrerte (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner), og ca 750 eiendommer er helt eller delvis regulert til spesialområde bevaring.

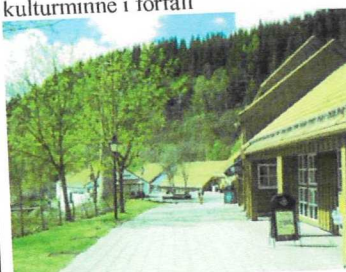
Kommunen har mange ulike områder som har bevart sin stedsidentitet, men enkelte områder har mistet en del av sitt kulturhistoriske særpreg. Som eksempel kan nevnes Sandvika, der utviklingen har medført at ca 100 kulturminner er revet i tiden 1977 - 2007, og flere av de gjenstående kulturminnene er truet av utbygging. Samtidig har utviklingen ført til at byen har fått utvikle seg og vi har fått nye bygg som kommer til å bli fremtidens kulturminner.

Bærums Verk og Høvik Verk (Veritas) er to vellykkede eksempler der gamle industrianlegg har blitt bevart gjennom ny bruk og der det også med hell er tilført nye bygninger. Kulturminnene har her medvirket til verdiskaping ved å gi bedriftene identitet knyttet til stedet.

Utstrakt fortetting i villaområdene har mange steder ført til forringelse av de gamle, verneverdige villaene, der blant annet vegetasjon og hageanlegg, som er en viktig del av helheten, har gått tapt og kulturminnene står "ribbet" tilbake.



Bryggerhus på Løken gård – kulturminne i forfall



Bærums Verk



Ringi gård

## 2.1 Evaluering av forrige kulturvernplan og Kulturmeldingen for 1995-1999

Det er foretatt en spørreundersøkelse i avdelingene i kommunen som er brukere av kulturvernplanen hvor det fremkom at planen har vært et nyttig verktøy i plansammenheng, men har hatt begrenset verdi i byggesakssammenheng. Siden planen ikke er juridisk bindende har verken administrasjonen eller politikerne følt seg bundet av den, og planen har ikke kunnet gi hjemmel for påbud om utbedring eller avslag i byggesaker.

Kulturmeldingen for 1995-1999, "Kultur i vinden", inneholdt visjoner for kulturminnevernet. I meldingen står det at *Bærum skal bli en foregangskommune der kulturvern og naturvern skal være to likeverdige satsingsområder innenfor kommunens miljøvernarbeid*. Et hovedmål var å etablere et informasjons- og kompetansesenter for kulturhistorie og kulturminnevern. I tiden som har gått siden kulturmeldingen har ikke kulturvern vært prioritert, slik at målene ikke er oppnådd. Målsettingene i kulturmeldingen er fortsatt aktuelle, og flere av disse er nå foreslått videreført i handlingsplanen.

## 2.2 Kommunens rolle i kulturminnevernet

Kommunen har ansvaret for forvaltning av plan- og bygningsloven som er et av de viktigste redskapene for bevaring. Plan- og bygningsloven gir hjemmel for regulering til spesialområde bevaring (hensynssone i ny lov som trer i kraft 1.7.2009). Ansvaret her ligger hos kommunestyret, der dele- og byggesaker er delegert til administrasjonen eller plan- og miljøutvalget.

Bærum kommune har en egen kulturvernenhet i Natur- og idrettsforvaltningen. Enheten har særskilt ansvar som rådgivende i forhold til saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Fredete bygninger er underlagt kulturminneloven, og forvaltes av dem som eier bygningene i nært samarbeid med Akershus fylkeskommune/ Riksantikvaren. Akershus fylkeskommune er rådgivende med hensyn til regulering til bevaring.

Kommunen har hovedansvaret i forhold til forvaltning av lokale kulturminner. Ofte kan kulturminner av lokal verdi bety mer for enkeltpersoner og lokalsamfunn enn nasjonale og regionale kulturminner. Et eksempel på dette er kalkhistorien til Bærum.

Følgende avdelinger i kommunen har et spesielt ansvar når det gjelder kulturminner:

- Natur- og idrettsforvaltningen ved kulturvernheten som rådgivende i forhold til saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Natur- og idrettsforvaltningen gjennom forvaltning og sikring av friområder/parker/turveier, friluftsliv og landbruk
- Plan- og miljøavdelingen gjennom arbeid med arealplanlegging
- Byggesak ved byggesaksbehandlingen.
- Eiendom gjennom prosjektstyring, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendommer og tekniske anlegg.
- Vei og trafikk i forbindelse med vedlikehold av verneverdige veifar og gravemeldinger.

Naturlige samarbeidspartnere utover de som er nevnt ovenfor, er skoleverket og sentrale myndigheter og organisasjoner innen natur-, kulturvern og landbruk.

### **2.3 Eieres rolle i kulturminnevernet**

Privatpersoner og det offentlige er som eiere av kulturminner nøkkelpersoner i kulturvernsammenheng. Å forvalte og eie et kulturminne krever kunnskap og interesse i tillegg til økonomi. Det finnes mange ildsjeler som gjør en stor innsats for sine kulturminner. Generelt mangler allikevel en dypere forståelse for kulturminnene. Det er ikke alltid like enkelt for eiere å finne informasjon og veiledning, og det finnes få tilskuddordninger til å vedlikeholde / restaurere gamle bygninger.

### **2.4 Utfordringer og muligheter**

En stor utfordring for kulturminnevernet i Bærum er hvordan vi kan ta vare på kulturminnene i en tid med befolkningsvekst og stadig utbyggingspress. Pr 1. januar 2009 hadde Bærum 109 700 innbyggere. Befolkningen økte i 2008 med ca 1550 personer. I følge Bærum kommunes prognoser fra 2009 vil antall innbyggere endre seg fra 110 708 i 2010 til 124 812 i 2020.

Utbygging har ofte gått på bekostning av kulturminneverdier. De senere årenes frafall av kulturminner viser at utbyggingen ofte er en trussel for kulturarven. At mange av disse "bare" har lokal verdi, er bekymringsfullt for kommunen, da den lokale verdien er vårt spesielle ansvar og er det som gir lokalområdene særpreget.

En fortsatt utbygging må styres slik at den ikke går på bekostning av kultur- og naturvern. Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer skal være retningsgivende i dette arbeidet, og gi grunnlaget for senere prioriteringer, både ved at kommunen setter i gang reguleringsprosesser som foreslått, og ved senere plan- og byggesaksbehandlinger.

Kulturlandskapet i Bærum avspeiler naturvilkår, samfunnsforhold og kulturhistorie og er en viktig del av vår felles identitet som gir grunnlag for opplevelse i hverdag og fritid. Kulturlandskapene inneholder både kulturminner, dyrkede arealer, beiter, gårdstun, gamle veifar, åkerholmer og viktig biologisk mangfold.

I Bærum, hvor utbyggingspresset er stort, er det en utfordring å bevare kulturlandskapet der det foreligger ønsker om en annen arealbruk. I vernesammenheng ligger utfordringen i å forene et levedyktig landbruk med det å ta vare på den fysiske kulturarven landbruket har skapt og forvalter. Når det gjelder skjøtsel innenfor kulturlandskapene må den skje etter vedtatte retningslinjer og i samarbeid med blant annet bondeorganisasjonene og grunneierne.

Kulturminner og kulturmiljøer er en ikke-fornybar ressurs. God forvaltning av kulturmiljøer og økt kompetanse i kommunens administrasjon vil bidra til å formidle kunnskap som igjen skaper identitet og tilhørighet for befolkningen. Kunnskapsnivået i kommunen er generelt høyt og gir en forventning om forståelse for kulturhistoriens verdi. Kommunen og frivillige organisasjoner både er og skal være gode formidlere om Bærums kulturarv. I mange tilfeller har det lyktes å forene vern med verdiskaping, Bærums Verk er et eksempel på at det ligger mange muligheter i bruk av kulturminner i tråd med bevaringstanken.

Prioritering av kulturvern vil innebære økt satsing på kommunens administrasjon v/ kulturvern. Kulturvernenhetens rolle som veiledere overfor publikum bør videreutvikles.

Det ligger en ubenyttet mulighet i å etablere en tilskuddsordning for restaurering av verneverdige bygninger. Tilskudd vil være en viktig oppmuntring og et signal om at det ønskes en satsning på kulturminnene.

Det er en målsetting å bevisstgjøre Bærums eiendomsutviklere om at kulturminner og kulturmiljøer kan tas i bruk som ressurser i samfunnsutviklingen og være grunnlag for næringsvirksomhet. Steder som har en historie å fortelle øker opplevelsesverdien og bidrar til identitetskapning. Det beste vern for bygningene er at de er i bruk, og det bør oppmuntres til en bruk som er i tråd med kulturvernet.

Lovverk og forskrifter setter generelle krav til byggverk, krav som også kan være i konflikt med kulturminneverdiene. Det er viktig å forstå behov og ønsker og kjenne hvilke muligheter som finnes for å få til en god tilpasning mellom kulturminner, tekniske krav (brannsikring, ventilasjon, energi osv) og krav til universell utforming. Ved tilrettelegging for tekniske krav og universell utforming i verneverdige bygninger er det en spesiell utfordring knyttet til valg av løsning og estetisk utforming. Kommunen må påvirke utviklingen slik at flest mulig skal få del i kulturminnene.

### **3. PLANFORSLAGET**

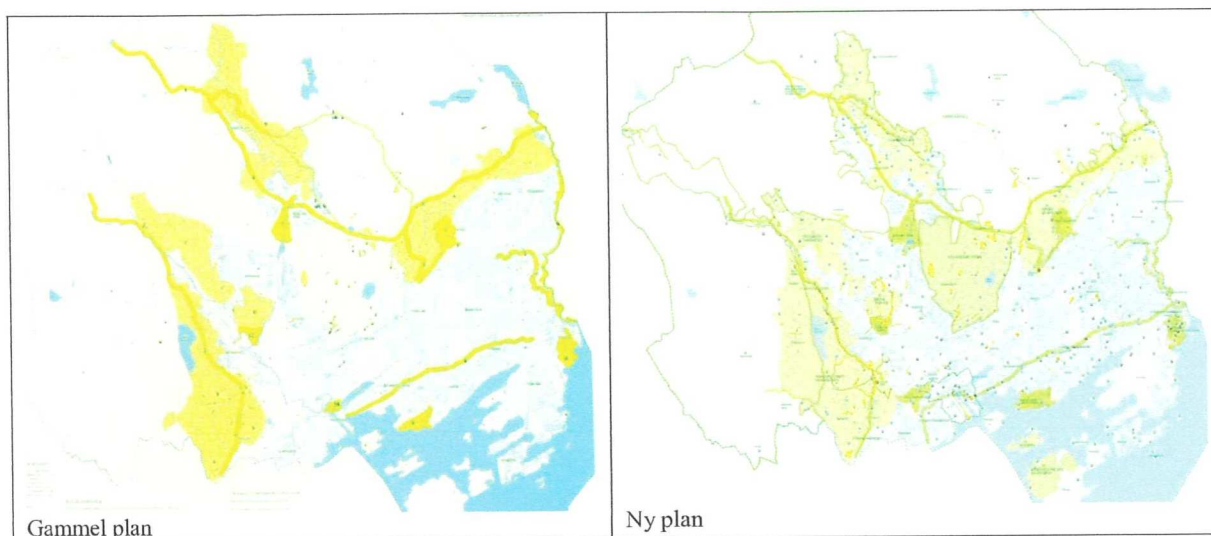
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer består av plankart og beskrivelse.

#### **3.1 Plankart**

Plankartet er en revisjon av kulturvernplankartet fra 1999. Følgende endringer foreslås:

1. Avgrensning av kulturlandskapene og de prioriterte større kulturmiljøene i gjeldende kulturvernplan var skjematisk. Ajourført avgrensning av disse områdene i forliggende planforslag følger enten eiendomsgrenser, markagrensen eller grense for stadfestet regulering. Kulturlandskapet Frogner/ Tandberg er redusert pga E16-utbyggingen. Tanumplataet utvides til å omfatte Hornimarka.
2. Borøya/ nordvestre del av Ostøya og Kolsås-Dælivann tas med som kulturlandskap.
3. Jong/Bjørnegård tas med som prioritert større kulturmiljø.
4. Sandvika er avgrenset slik at området er sammenfallende med avgrensningen av kommunedelplan for Sandvika.

5. Små kulturmiljøer fremstilles i plankartet.



### 3.2 Beskrivelse av kulturlandskapene

Kulturlandskapene har helhetspreg av stor betydning med samspill mellom gårdsmiljøer og landskap. Områdene har nasjonal og/eller regional og lokal interesse med hensyn til kulturminne-, landskaps- og miljøverdiene, i tillegg til jordressursverdi. Et større antall av kulturminnene fra før-reformatorisk tid (automatisk fredete) finnes i disse områdene. Verdiene i kulturlandskapene knyttes til områdets kunnskaps- og opplevelsesverdier der kulturminnene viser stor tidsdybde, kulturhistoriske strukturer knyttet til jordbruksdrift, biologisk mangfold, vilt, geologi, friluftsliv, pedagogisk virksomhet og landskapsestetikk.

Følgende områder er avsatt som ”kulturlandskap” i plankartet:

- A. Grini/Øverland
- B. Lommedalen
- C. Frogner/Tandberg
- D. Bryn/Wøyen
- E. Tanumplataet/Hornimarka
- F. Kolsås-Dælivann
- G. Borøya/nordvestre del av Ostøya.

**A. Grini/Øverland** er et åpent, relativt flatt jordbrukslandskap som danner en klar overgangssone mellom bebyggelsen og de skogkledde åsene bak. Innenfor området, som ligger mellom marka og tettbebyggelsen, ligger store gårdsanlegg. Øverlandselva går gjennom området. På Sauejordet er det småkupert terreng med beitemark, en vernet skogpark med gravhaug og kalkbrudd. Området har en høy tetthet av ulike typer kulturminner. Haslum kirke er en av to middelalderkirker i Bærum. Bispeleden i området er også en del av Pilegrimsleden. Store deler av Grinijordene er i dag avsatt til golfbaner.

**B. Lommedalen** er en egen dal med klar begynnelse der landskapet vider seg ut etter innsnevringen ved Bærums Verk. Dalen er videst lengst sør, mens dalformen blir trangere og terrenget småkupert innover i dalen. Liene i dalen er stort sett skogkledde og danner markerte rammer rundt jordbruks- og kulturlandskapet. Lomma renner gjennom dalen. I tilknytning til elva er det flere tekniske kulturminner. Lommedalen er preget av større og mindre gårdsbruk samt husmannsplasser. Veifar og automatisk fredede kulturminner fra middelalderen finnes i

området. Bisleleden fra middelalder går gjennom dalføret. Det er funnet helleristninger og skålgroper, gravfelt og åkerreiner. Deler av jordene er i bruk som golfbaner.

**C. Frogner / Tandberg** ligger i en slak sørhelling som går over i en bratt skråning ned mot Isielva og E16. Det går søkk og bekkedrag i nord-sør retning gjennom området og ned mot Isielva. Isi fyllplass ligger i den nordre enden hvor arealene er åpne og kulturlandskapet forflatet av planering og fjerning av vegetasjon. Ved Isi ligger et større gravfelt. Gårdsanleggene, som er blant de eldste i Bærum, ligger vakkert plassert på høydedraget. Innenfor området ligger fangstinnredningen "Ulvestua" og Isi gårdssag, samt mange fornminner. Langs skogkanten ligger mindre plasser med tilknytning til de store gårdene.

**D. Bryn / Wøyen** danner et åpent kulturlandskap. Området avgrenses av Isielva og Lomma. I nord grenser området til Rykkinnbebyggelsen. Gårdsanleggene på Bryn og Wøyen markerer seg med sin størrelse og eksponerte beliggenhet. Innenfor området finnes et stort antall bosettingsspor fra jernalder, middelalder og nyere tid. I 2008 ble det gravet ut hustufter fra eldre jernalder. På Bryn er det registrert to lokaliteter med bosettingsspor gjennom 111 enkeltminner i form av tufter, kokegroper, rydningsrøys, stolpehull, røys og bosettingsspor fra både jernalder, middelalder og nyere tid.) Wøyen gård er i særstilling i Bærum sammenheng med 5 fredete bygninger og mange ulike kulturminner fra gårdens storhetstid.

**E. Tanumplataet / Hornimarka** er rik på kulturhistorie og godt bevarte kulturminner i et stort sammenhengende kulturlandskapsområde. Området har status som et av 15 nasjonale verneverdige kulturlandskap i Norge og er vurdert som et av de mest bevaringsverdige kulturlandskap i Akershus.

Tanumplataet inkludert Jarenplataet ligger på høyden over Skuidalen og Wøyenenga, og nedenfor Ringiåsen og Svartoråsen, og danner et tydelig landskapsrom. Gårdene i nord ligger på brinken av plataet, mens i sør åpner landskapet seg med spredte gårder på høyder i terrenget.

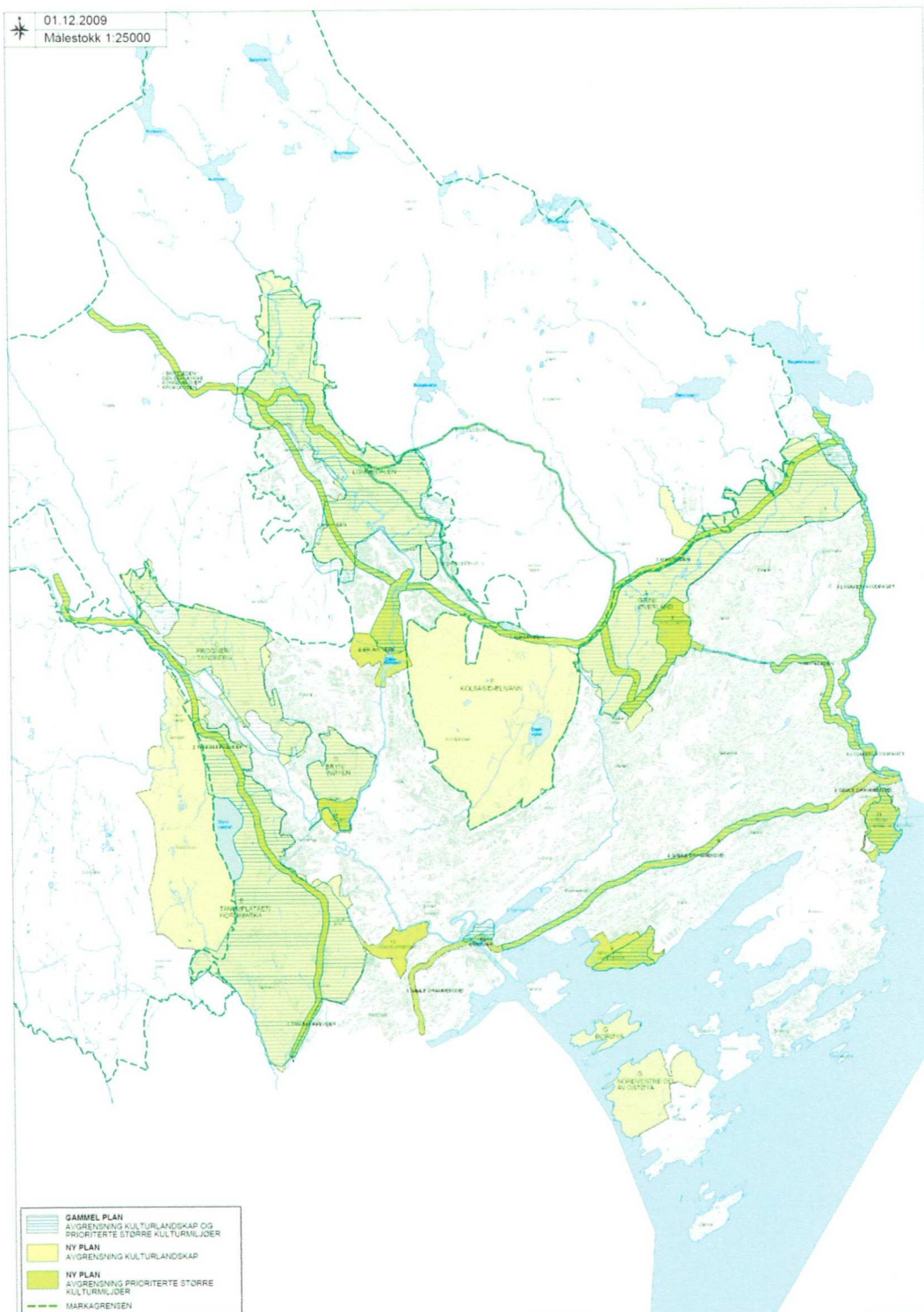
Tanum middelalderkirke ligger på plataets høyeste punkt. Middelalderkirken og gravhaugene rundt viser sammenheng mellom hedensk og kristen tid og utgjør et viktig landskap med kulturhistoriske verdier. Skuibakken er fredet.

Områdene er i dag lite utsatt for tekniske inngrep.

**F. Kolsås – Dælivann** er et stort område med fire naturreservater. Summen av fornminner, kulturminner, gammel bosetting og gårdsanleggene klassifiserer området som et unikt kulturlandskap. Kolsåstoppen er viktig i egenskap av sin topografi. Ved Gjetum og Dalbo ligger flere områder med helleristninger, Dalbofeltet er særlig kjent for sine båtristninger.

På Fleskum gård samlet en rekke fremtredende norske kunstnere seg sommeren 1886. "Fleskumsommeren" innledet nyromantikken i norsk malerkunst. Området ble vernet som landskapsvernområde etter naturvernloven i 1978.

**G. Borøya / nordvestre del av Ostøya.** Borøya har to langstrakte rygger i SV-NØ retning og en forsenking med tidligere dyrket mark på den flate, midtre delen av øya. Tufter etter gårdsbruk er ennå synlig. To gravrøys fra bronsealder/jernalder er registrert på Borøya. Nordvestre del av Ostøya er en av de minst påvirkede øyene i indre Oslofjord og omfatter gamle plasser og rester etter kalkutvinning. Området rundt plassene er vurdert som nasjonalt verneverdig ut fra botaniske vernekriterier. Hele Borøya, med unntak av sørvestre del og odden i øst som begge er strekt friluftspreget, ble vernet som naturreservat sommeren 2008.



*Avgrensning av kulturlandskap og prioriterte større kulturmiljøer i gammel og ny plan, gammel plan med grønn skravur.*

### 3.3 Beskrivelse av prioriterte større kulturmiljøer

De prioriterte større kulturmiljøene har mange og ofte ulike kulturminner, med stor historisk, arkitektonisk og miljømessig verdi både på lokalt, nasjonalt og/eller regionalt nivå. Det er en målsetning at alle de prioriterte større kulturmiljøene på sikt gjennomgås med tanke på regulering til spesialområde bevaring. En del av dette arbeidet er utført.

Følgende områder foreslås avsatt som prioriterte større kulturmiljøer:

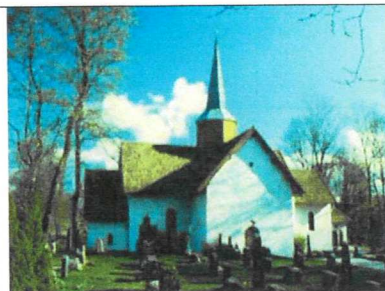
### 1. Bispeleden /Den Bergenske Kongevei over Krokskogen

har høy symbolverdi knyttet til biskop Jens Nilssøns visitasreiser på 1500-tallet. Bispeleden er bevart og i bruk. Sammenhengen mellom ulike kulturminner fra forskjellige perioder er positive miljøfaktorer. Langs veien kan man oppleve kulturlandskapet med fornminner og nyere tids kulturminner, Haslum middelalderkirke og krematoriet, broer, gravhauger, gammel gårdsbebyggelse og husmannsplasser. Haslum kirke og enkelte partier av Bispeleden er automatisk fredet. På strekningen fra Øvre Jonsrud gård i Lommedalen til Amtsbroa er Bispeleden sammenfallende med **Den Bergenske Kongevei over Krokskogen**. Veiens særpreg, rett frem, på tvers av landskapet i "berg og dalbane", er bevart slik den var opprinnelig med mange store murer. Veien er foreslått bevart i Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner.

**2. Tanum kirkeveier** tilhører Bærums eldste veisystem med far tilbake til førkristen tid og er derfor automatisk fredet. Spesielt verdifull er veiens beliggenhet i kulturlandskapet med rike kultur og naturminner, en kontinuitet i bruk og tilknytning til de andre fredete og verneverdige veifarene. Store partier av Tanum kirkeveier har storslagen utsikt. Tanum kirkeveier går langs gravhauger, mellom gårder fra eldre jernalder, mellom dyrkingsspor fra middelalder, tufter av nedlagte plasser, kølabonner, skjerp og gruver og fører frem til Tanum middelalderkirke. Kirken og kirkeveiene er automatisk fredet. Vinsvoll-loftet som ligger inntil veien er vedtaksfredet. Størstedelen av veien er regulert til spesialområde bevaring. Pilegrimsleden er markert tett opp til Bispeleden.

**3. Ankerveien** er anlagt i 1790-årene som kjørevei med hest og vogn av Peder Anker som var godseier på Bogstad og jernverkseier. Veien var en privat driftsvei mellom Bærums Verk, Fossum jernverk og Hammeren i Maridalen. Veien er en viktig referanse til 1700-tallets moderne veibyggingsprinsipper og bergverksindustri som vokste frem i Norge fra tidlig 1600-tall. Veien i seg selv, bebyggelse knyttet til jernverkene med arbeiderboliger, gårdstun og husmannsplasser samt kulturlandskapet har stor opplevelsverdi. Opprinnelige murer, brohoder, stabbesteiner og askekaller er bevart. Mellom Stein gård og Murenveien er veien vedtaksfredet (omtrent 1 km) Store deler av Ankerveien er regulert til spesialområde bevaring.

**4. Gamleveien** i Lommedalen fra 1791 er del av den Bergenske Kongevei fra Christiania til Bergen og er et viktig historisk veifar. Veiens er bevart slik den var opprinnelig. Sammenhengen mellom bebygd miljø, kulturlandskap og



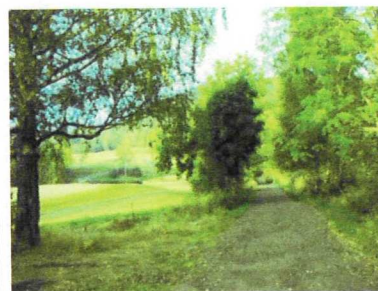
Haslum middelalder kirke



Amtsbroa, steinhvelvbro ved Langebrutjern



Tanum kirkeveier en vakker vinterdag



Parti lang Ankerveien



Gamleveien mellom Bærums Verk og Øvre Jonsrud

veifar er viktig. Litt over en km av veien nordvest for Bærums Verk sentrum er regulert til spesialområde bevaring.

**5. Hoslegårdene** med Haslum middelalderkirke, kirkegården, krematoriet, gamle Haug skole, Sauejordet og Hoslegata er et helhetlig og sammensatt kulturlandskap. Området inneholder betydelige kulturminner fra ulike tidsperioder. Hoslegata er en del av automatisk fredet kirkevei og er en del av Bispeleden. Haslum kirke er automatisk fredet. Stubberud skogpark er et naturreservat. Hoslegata og Nordhaug gård er regulert til spesialområde bevaring.

**6. Gamle Drammensvei** fra 1660-tallet er en av Norges første ingeniørkonstruerte veier og et kulturminne av nasjonal betydning. Veien har på flere strekninger bevart karakter og følger i dag stort sett den opprinnelige traseen. Bygningstiljøet langs veien består av villaer som er representative for bebyggelse fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet. Malmskrivergården som ligger inntil veien, er vedtaksfredet. Veien er regulert til bevaring fra Sandvika til Høvikveien.

**7. Bærums Verk** ble etablert som jernverk på begynnelsen av 1600-tallet og har et stort antall eldre bygninger og anlegg særlig fra 17- og 1800-tallet. Kulturmiljøet utgjør et mangfold av bygninger fra industribygg, boliger, vertshus til skole. Tettstedet har elva som den sentrale nerven og sammen med veifar, husmannsplasser og gårder utgjør området et kulturlandskap av nasjonal betydning. Området ble transformert på 1980-tallet, med nye funksjoner og bygninger. De nye bygningene er tegnet av arkitektkontoret Niels Torp AS, og fikk statens byggeskikkprisen i 1988. Vertshuset, den gamle verkseierbygningen og to portnerstuer er fredet. Bærums Verk og Gommerud gård er regulert til spesialområde bevaring.

**8. Høvik Verk (Veritas) / Høvikodden** omfatter Høvik Verk/ Veritas og Henie Onstad kunstsenter. Glassverket startet i 1856. Den eldre bebyggelsen på verksområdet består av industribygg, boliger, skole og turnhall. Deler av den gamle bebyggelsen er bevart i samspill med ny kontorbebyggelse for Veritas, tegnet av Lund & Slaatto Arkitekter AS på 1970-tallet. Høvik Verk/ Veritas er omgitt av et verdifullt parkanlegg, naturområde og skulpturpark som strekker seg bort til Henie Onstad kunstsenter og Helmerodden. I området er det mange registrerte automatisk fredete kulturminner. Deler av området er regulert til spesialområde bevaring.

**9. Lysakervassdraget** har en rekke kulturminner og kulturmiljøer. Langs hele elven har det ligget møller, kverner, teglverk og sagbruk. I nedre del av vassdraget lå det større



Gamle Haug skole



Homans hus i Gamle Drammensvei



Bærums Verk



Verksgata Bærums Verk



Fra driften på Høvik Verk



Høvik Verk/ Veritas i dag

industrimiljø med Lysaker Mølle, Barnengen og Granfoss Papir- og cellulosefabrikk. I øvre del lå Fossum sagbruk og Grini mølle som har hatt allsidig industrivirksomhet opp gjennom tidene. Det foreligger en helhetsplan for fremtidig arealbruk og landskapsvern for Fossum området. Dette vil bli nærmere behandlet i kommunedelplan for Lysakervassdraget som er under utarbeidelse.

**10. Sandvika** har utviklet seg fra et lite fiskersted til by i 2003. Malmskrivergården fra 1600-tallet var sentral for malmtransporten til Bærums Verk. Gamle Drammensvei gikk gjennom Sandvika men er ikke klart lesbar i bybildet i dag. Sandvika ble et knutepunkt og utfartssted, og hadde mange industrietableringer som følge av at jernbanen ble anlagt i 1872. "Den hvite byen ved fjorden" ble fra 1930-årene etablert med Rådhuset, Budstikkegården og Brambanigården. Sett i forhold til Sandvikas rike historie, har vi i dag få spor igjen. Samtidig har endringene gitt nye kulturminner som gjenspeiler samfunnsutviklingen. I løpet av de siste 50 årene har vi fått Tinghuset, Kommunegården, Kulturhuset og Skattens Hus. Malmskrivergården og kamin på Kjørbo gård er fredet. Deler av Gamle Drammensvei samt en del av Sandvika nord er regulert til spesialområde bevaring. Kommunedelplan for Sandvika er under utarbeidelse, og i forbindelse med denne er det utarbeidet en rapport om kulturminner.

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

**12. Wøyen gård** er en av de eldste gårdene i Bærum. Det er de senere årene funnet bosettingsspor fra eldre jernalder med rester etter hustufter og dyrkningsspor. På 16- 1700-tallet var gården i Krefting-familiens eie (Bærums Verk) og hadde da blant annet 16 husmannsplasser, teglbrenneri, sagbruk, mølle mm. Gården har i dag Bærums største samling fredete bygninger og mange ulike kulturminner fra gårdens storhetstid. Fem bygninger er vedtaksfredet. Området for øvrig er uregulert med unntak av et mindre naturområde langs elva.

**13. Jong /Bjørnegård** Området ligger innenfor et konsentrert avgrenset område mellom Tanumplataet og Sandvikselva. Jong /Bjørnegårdområdet har et relativt godt bevart kulturlandskap med eng, artsrik kantvegetasjon og edelløvskog. Midt i dette landskapet ligger gårdene Jong vestre og østre og Bjørnegård



Parti fra Lysakerelva



Bærum Rådhus tegnet av Magnus Poulsson

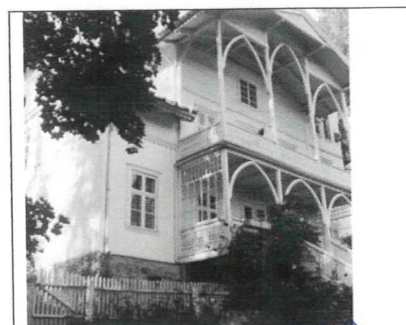


Fornebu hovedgård



Wøyen gård, Vinkelgården fra andre halvdel av 1700-tallet

vakkert på høydedraget. Området danner en grønn korridor fra Sandvika og opp til Tanumplataet og videre inn i Vestmarka. Den franske impresjonisten Claude Monet bodde vinteren 1895 på Bjørnegård mens han malte motiver fra Sandvika og Bærum. Det er ingen regulering til spesialområde bevaring innenfor området.



Bjørnegård

*Ø. Gang*

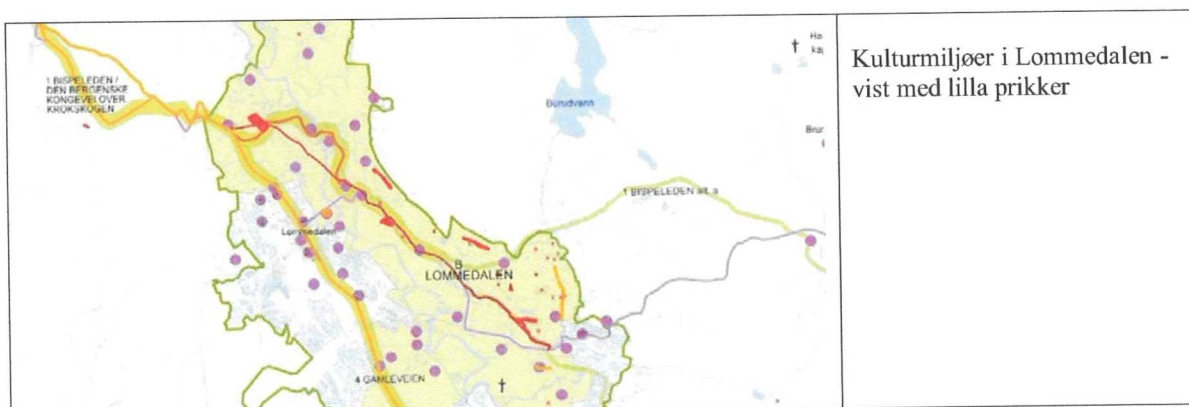
### 3.4 Beskrivelse av kulturmiljøer

Kulturmiljøene er foreslått vist i plankartet. Kulturmiljøene består av ett eller flere kulturminner i en kulturhistorisk eller arkitekturhistorisk verdifull sammenheng. Enkeltstående kulturminner, som ikke er en del av et kulturmiljø med flere enkeltobjekter, er ikke mindre verneverdige selv om de ikke fremkommer på kartet.

Det er behov for kvalitetssikring og ytterligere registreringer av kulturmiljøer. Dette må innarbeides ved senere revidering av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, og løpende oppdateres i Bærumskart.

Noen av kulturmiljøene er regulert til spesialområde bevaring.

Liste over kulturmiljøene finnes i vedlegg.



### 3.5 Prioriterte større kulturmiljøer som foreslås regulert til bevaring

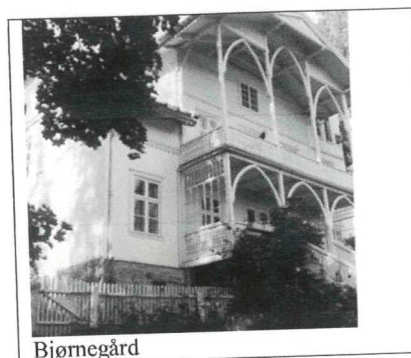
I kulturvernplanen av 1999 var det forutsatt at 12 prioriterte kulturmiljøer skulle gjennomgås med tanke på regulering til spesialområde bevaring. Dette arbeidet er gjennomført for Tanum kirkeveier og deler av Gamle Drammens vei, i tillegg til at Bærums Verk og Ankerveien var regulert til spesialområde bevaring fra før.

Det foreslås å starte opp med reguleringsplanarbeid for tre av de prioriterte større kulturmiljøene. Det betyr ikke at disse områdene har høyere kulturhistorisk eller landskapsmessig verneinteresser enn de øvrige ti i foreliggende planforslag, men at disse områdene er mer truet av utbyggingspress. Områdene har høy nasjonal og/eller regional verdi og er ikke godt nok sikret etter plan- og bygningsloven.

De tre områdene er:

- Høvik Verk (Veritas) / Høvikodden
- Gamle Drammensvei fra Høvikveien til Professor Kohts vei

vakkert på høydedraget. Området danner en grønn korridor fra Sandvika og opp til Tanumplataet og videre inn i Vestmarka. Den franske impresjonisten Claude Monet bodde vinteren 1895 på Bjørnegård mens han malte motiver fra Sandvika og Bærum. Det er ingen regulering til spesialområde bevaring innenfor området.



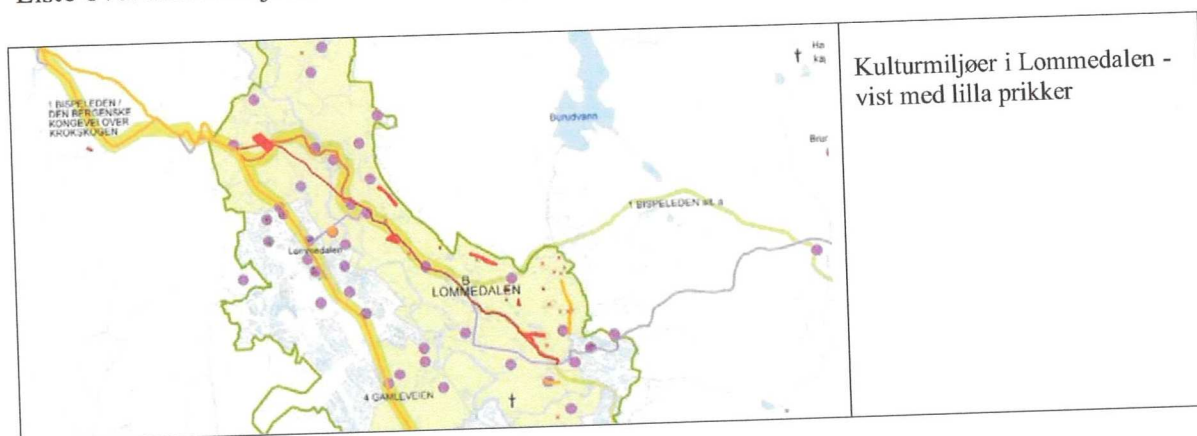
Bjørnegård

### 3.4 Beskrivelse av kulturmiljøer

Kulturmiljøene er foreslått vist i plankartet. Kulturmiljøene består av ett eller flere kulturminner i en kulturhistorisk eller arkitekturhistorisk verdifull sammenheng. Enkeltstående kulturminner, som ikke er en del av et kulturmiljø med flere enkeltobjekter, er ikke mindre verneverdige selv om de ikke fremkommer på kartet.

Det er behov for kvalitetssikring og ytterligere registreringer av kulturmiljøer. Dette må innarbeides ved senere revidering av kommunedelfplan for kulturminner og kulturmiljøer, og løpende oppdateres i Bærumskart.

Noen av kulturmiljøene er regulert til spesialområde bevaring. Liste over kulturmiljøene finnes i vedlegg.



### 3.5 Prioriterte større kulturmiljøer som foreslås regulert til bevaring

I kulturvernplanen av 1999 var det forutsatt at 12 prioriterte kulturmiljøer skulle gjennomgås med tanke på regulering til spesialområde bevaring. Dette arbeidet er gjennomført for Tanum kirkeveier og deler av Gamle Drammens vei, i tillegg til at Bærums Verk og Ankerveien var regulert til spesialområde bevaring fra før.

Det foreslås å starte opp med reguleringsplanarbeid for tre av de prioriterte større kulturmiljøene. Det betyr ikke at disse områdene har høyere kulturhistorisk eller landskapsmessig verneinteresser enn de øvrige ti i foreliggende planforslag, men at disse områdene er mer truet av utbyggingspress. Områdene har høy nasjonal og/eller regional verdi og er ikke godt nok sikret etter plan- og bygningsloven.

De tre områdene er:

- Høvik Verk (Veritas) / Høvikodden
- Gamle Drammensvei fra Høvikveien til Professor Kohts vei