



Dato: 20.05.2022 Arkivkode: GBR-50/86, N-515.2, PLANID-2021004 Bilag nr: Arkivsak ID: 20/25980 J.post ID: 22/78698
Saksbehandler: Grethe K. Løvold
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	02.06.2022	111/22

Ekkoveien 6 - detaljregulering - 1. gangs behandling

Planutvalget-02.06.2022- 111/22

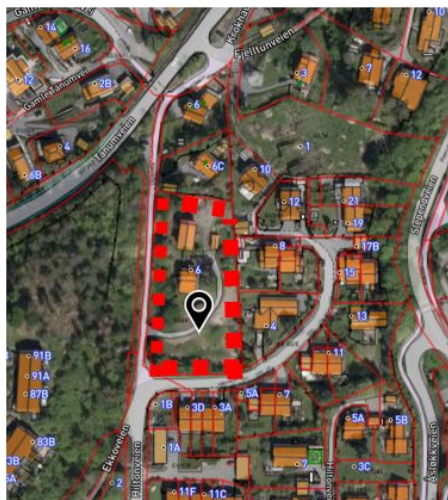
Vedtak:

Det fremmes en plan med 4 boliger og 15% bya. Bebyggelsen skal ha saltak og fremstå i halvannen til maks to etasjer mot omgivelsene. Planen legges deretter ut på høring administrativt med bestemmelser om bygningsplassering, kotehøyde og takform som sikrer dette.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Ekkoveien 6 planID 2021004, fremmes i to alternativer, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Innsendt reguleringsplanforslag, benevnt alternativ 1, som vist på plankart, dokument 5839234, og i bestemmelser, dokument 5839198, og alternativt reguleringsplanforslag utarbeidet av kommunedirektøren, benevnt alternativ 2, som vist på plankart, dokument 5839235, og i bestemmelser, dokument 5839202, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



Kart og flyfoto av planområdet, eiendommen Ekkoveien 6 er markert med rød stiplet linje på flyfotoet til høyre

SAKEN I KORTE TREKK

Planforslaget er sendt inn av Grinde AS Sivilarkitekter for Greta Salvesens dødsbo ved Magnus Wilhelmsen. Eiendommen er på i underkant av fire dekar. Den foreslås utbygd med fire eneboliger. For bedre å ivareta de landskapskvaliteter som knytter seg til eiendommen fremmer kommunedirektøren et alternativt planforslag med tre eneboliger. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å legge begge forslagene ut til offentlig ettersyn.

Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

Formål og bakgrunn

Formålet med planforslaget er utnyttelse av eiendommen til boligformål innenfor rammen av gjeldende kommuneplan (KP).

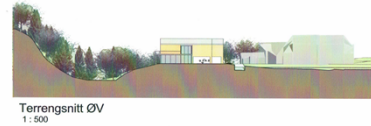
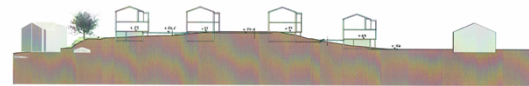
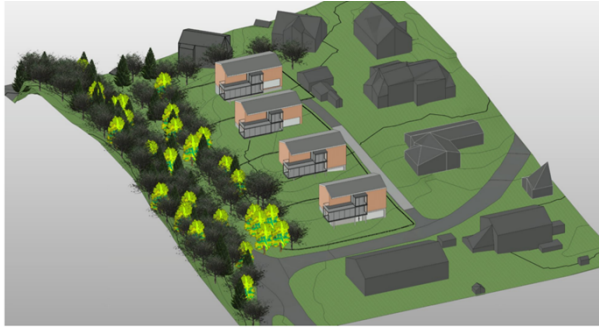
Redegjørelse

Beskrivelse av planområdet

Den 3896 m2 store eiendommen er i dag bebygd med en bolig fra femtitallet, en låve fra begynnelsen av 1900 tallet og en garasje. Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende boligbebyggelse i KP. Den vestre delen av eiendommen, som skråner ned mot Ekkoveien, er kledd med vegetasjon. Det stigende terrenget på vestsiden av Ekkoveien er bevokst med skog. Eiendommen har sin adkomst fra Ekkoveien som er en gang- og sykkelvei fra krysset med Hiltonkroken og Hiltonveien til Tanumveien.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget viser fire tomter for frittliggende eneboligbebyggelse. Det forutsettes at tomtene bygges ut individuelt.



Illustrasjon sett fra sørvest mot nordøst til venstre og snitt nord-sør øverst til høyre og øst-vest nederst til høyre, merk at det på illustrasjonsplanen er vist enhetlig og ikke individuelt utformet bebyggelse på de fire tomtene.

Hovedmaterialet i den nye bebyggelsen skal være tre, gesimshøyden kan være på inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade, hovedvolumet skal ha saltak og det legges opp til solceller på tak. Adkomsten skjer fra Hiltonkroken via felles vei i grensen mot naboeiendommene Hiltonkroken nr. 4 og 8 mot øst. Hver av boligtomtene blir på i overkant av 700 m².

Den vegetasjonskledd skråningen, som faller mot Ekkoveien, foreslås regulert til felles naturområde grøntstruktur. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet

Kommunedirektørens vurdering

Bebyggelsen

Illustrasjonene viser en samlet utbygging av området med enhetlig bebyggelse.

Forslagsstiller legger imidlertid opp til individuell utbygging av de fire tomtene. Dette gjør at kommunedirektøren ikke kan anbefale at felles naturområde grønnstruktur medregnes ved beregning av tomtestørrelse og utnyttelse. Dette innebærer at netto tomt, med utgangspunkt i det som foreslås regulert til boligformål, bør være på minimum 800 m² i samsvar med føringene i kommuneplanen. Videre legges det opp til gesimshøyder som vil innebærer bebyggelse i inntil tre etasjer med de ulemper mht. sol, lys og innsyn dette vil kunne ha for naboeiendommene.

Det er positivt at terreng og vegetasjonen i skråningen mot Ekkoveien bevares og at dagens adkomst fra Ekkoveien flyttes til Hiltonkroken. Dette gjør at gang- og sykkelveien blir uten biltrafikk og at omgivelsene beholder sin naturkarakter.

Kommunedirektørens alternative planforslag

Kulturminnevern motsetter seg ikke at eksisterende bebyggelse rives, men er opptatt av at tunet slik det i dag framstår videreføres og synliggjøres ved utbygging av eiendommen.

Dette ønsket sammen med høydene som er foreslått på den nye bebyggelsen og tomtestørrelsen gjør at kommunedirektøren har valgt å utarbeide et alternativt planforslag. Kommunedirektørens alternative planforslag åpner for oppføring av tre eneboliger, hver med en tomtestørrelse på i overkant av 900 m².

Bevaring av terreng og vegetasjon mot Ekkoveien og adkomsten er identisk i forslagsstillers – og kommunedirektørens alternative forslag.



Eksisterende situasjon til venstre, forslagsstillers planforslag i midten og kommunedirektørens alternative planforslag til høyre, byggegrenser med stiplet linje og møneretning med «tosidig» pil

I kommunedirektørens alternative forslag vil plasseringen av boligene på de to nordligste tomtene viderefører og utvikler tunstrukturen. Videre er høyder, takvinkel og møneretning fra den eksisterende bebyggelsen i hovedsak videreført i den nye. I forhold til forslagsstillers alternativ innebærer dette at bebyggelsen i større grad tar hensyn til nabobebyggelsen mht. plassering og høyde.

På tomten lengst mot syd, der terrenget skråner ned mot Hiltonkroken, begrenses høyden på bebyggelsen til kote +55,5 moh., som er tre meter lavere enn for den midtre boligen. Det er ikke utarbeidet illustrasjoner av kommunedirektørens forslag. Illustrasjonene som vedlegges synliggjør således bare forslagsstillers planforslag.

Barn og unge

Planforslaget har ingen tiltak som direkte berører barn og unge. Eneboligene er foreslått med 300 m² MUA, og oppfyller krav i KPA for MUA for eneboliger. Dette vurderer kommunedirektøren som positivt dersom barn flytter inn i planområdet.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det er ikke utført medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven.

Varsel om oppstart ble kunngjort 16.04.2021 med uttalefrist 14.05.2021. Det kom inn merknader fra Statsforvalteren, Viken fylkeskommune, Bærum lokallag av fortidsminneforeningen og fra naboene i Hiltonkroken 5A og 7.

Fortidsminneforeningen opplyser at eiendommen opprinnelig var en husmannsplass kalt Hestehagen Vestre, under Østre Jong der det bare er låven fra begynnelsen av 1900 tallet som fortsatt står. Foreningen mener at eiendommen ikke bør bebygges ytterligere. Dersom bebyggelse tillates må dette i tilfelle skje med respekt for det opprinnelige gårdstunet. Naboene Hiltonkroken 5a og 7 ønsker at idyllen som eiendommen bidrar med bevares. Dersom eiendommen skal utvikles bør tunstruktur og vegetasjon opprettholdes (selve uttalelsen se dok. nr. 5760404 siste side).

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Utbyggingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

Beslutningspunkter

Planutvalget skal ta stilling til om forslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig

ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å legge både forslagsstillers planforslag og kommunedirektørens alternative planforslag ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Forslag til reguleringsplan	5698126
Plankart 1. gangs behandling - detaljregulering for Ekkoveien 6 - alternativ 1	5839234
Bestemmelser 1. gangs behandling - detaljregulering for Ekkoveien 6 - alternativ 1	5839198
Plankart 1. gangs behandling - detaljregulering for Ekkoveien 6 - alternativ 2	5839235
Bestemmelser 1. gangs behandling - detaljregulering for Ekkoveien 6 - alternativ 2	5839202
2.1 Illustrasjonsplan	5698127
2.3.1 Fasadeoppriss vest og syd	5698129
2.3.2 Fasadeoppriss øst og nord	5698130
2.4 Terrengsnitt	5698131
2.5.1 Oversikt Perspektiver fra SV	5698132
2.5.2 Perspektiv fra SV	5698133
2.5.3 Perspektiv fra SØ	5698134
2.6.1 Solstudie 21- Mars	5698135
2.6.2 Solstudie 1- Mai	5698136
Veiprofiler	5760407
2.2 Redegjørelse parkering og uteopphold	5698128
3.1 ROS analyse	5698142
3.2 Miljøprogram	5698143
3.3.1 Geoteknisk notat områdestabilitet - Ekkoveien 6 50/86 Bærum	5698144
3.3.2 Rapport biologisk mangfold	5698145
3.3.3 Oppmåling og definering av trær utenfor avgrenset naturområde	5698146
Merknader til Bærum Kommune	5879109
Regulering - Oppsummering av uttalelser med forslagstillers og kommunedirektørens kommentar	5760404
Uttalelse fra Bærum Lokallag Av Fortidsminneforeningen	5420887
Uttalelse fra Viken fylkeskommune - Ekkoveien 6 - detaljregulering	5417103
Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken	5410861
Presentasjon av sak til storskjerm – detaljregulering av Ekkoveien 6	5886940

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Fellesforslag fra Frp, H og Venstre - alternativt forslag til kommunedirektørens 2 alternativer

Det fremmes en plan med 4 boliger og 15% bya. Bebyggelsen skal ha saltak og fremstå i halvannen til maks to etasjer mot omgivelsene. Planen legges deretter ut på høring administrativt med bestemmelser om bygningsplassering, kotehøyde og takform som sikrer dette.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens forslag og fellesforslaget fremmet av Bøe, ble fellesforslaget vedtatt med 7 mot 2 stemmer (MDG, SV).

Kommunedirektørens forslag om å legge planen ut på høring med vedtatte endringer ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer.

Planutvalget-02.06.2022- 111/22:

Vedtak:

Det fremmes en plan med 4 boliger og 15% bya. Bebyggelsen skal ha saltak og fremstå i halvannen til maks to etasjer mot omgivelsene. Planen legges deretter ut på høring administrativt med bestemmelser om bygningsplassering, kotehøyde og takform som sikrer dette.