

Rådhuset 4

1337 Sandvika

Saksnummer: 20/25980

09. mai 2022

Merknader til Bærum kommunes alternative planforslag for Ekkoveien 6 fra den private forslagsstiller

Bakgrunn

Jeg har sammen med mine to brødre og far arvet eiendommen Ekkoveien 6, gnr. 50 bnr. 86 i Bærum kommune. Eiendommen har et bruttoareal på 3.896 kvm. og er i dag bebygd med en enebolig, en garasje og en låve. Tomtens beliggenhet og topografi gjør den velegnet for utbygging til flere boliger. Det er fortsatt uavklart om vi vil utnytte eiendommen for egne boligformål eller om den helt eller delvis vil bli solgt. Jeg har selv bodd der de siste to årene.

For å realisere våre ønsker var vi uansett avhengige av å detaljregulere eiendommen. Planforslag ble sendt inn til Bærum kommune 16. desember 2021. Forslaget gikk ut på å utnytte eiendommen til fire frittliggende eneboliger. I e-post fra reguleringsjef Kjell Seberg 25. april 2022 mottok vi underretning om at kommunen ville fremme et alternativt planforslag. Forslaget går ut på at utnyttelsen av eiendommen skal begrenses til tre eneboliger. I samsvar med reguleringsjefens anmodning vil vi nedenfor tilkjenne våre synspunkter på det alternative forslaget.

Prosess og saksbehandling

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 19. januar 2021. I møtet ga kommunens representanter uttrykk for et ønske om at låven måtte bevares og at ny bebyggelse skulle tilpasses en «tun struktur» og ha saltak som den eksisterende boligen. Av hensyn til å opprettholde det biologiske mangfoldet på eiendommen ble det fremsatt krav om at det måtte avsettes et grøntområde på om lag 900 kvm. Fra kommunens side ble det gjort gjeldende at dette arealet ikke kunne inngå i tomtestørrelser og grunnlag for utnyttelsesgrad. Tomtene til boligene måtte i utgangspunktet utgjøre minimum 800 kvm.

Vi nedla mye tid og kostnader til å utforme et forslag som skulle ta hensyn til disse ønskene. Flere alternative skisseforslag ble utarbeidet. Diskusjonen mellom forslagsstiller og kommunens saksbehandlere gjaldt i denne fasen i særlig grad størrelsen på grøntområdet og tomtene.

Med utgangspunkt i forslagsstillers alternative skisseforslag ble det så avholdt et såkalt «underveismøte» 24. september 2021. I dette møtet ga kommunen tilkjenne at det ikke lenger var noe ønske om å bevare låven. Tomtestørrelsene kunne reduseres med 10 % under minimumskravet, noe som ble grunnlagt med at avsetningen av grøntområdet var «vel romslig». På dette tidspunkt var det avklart at det ikke var hensynet til naturmangfold som kunne begrunne avsetningen av grøntområdet. Kravet om å avsette et grøntområde på om lag 900 kvm. ble i stedet opprettholdt av hensyn til å bevare gang- og sykkelstiens kvaliteter.

Kommunens endrede holdning ga seg utslag i et varsel om at i tilfelle forslagsstiller opprettholdt sitt forslag om fire eneboliger, ville kommunen fremme et alternativt forslag gående ut på en tomannsbolig med en tomt på 1.260 kvm. og to eneboliger med tomter på 705 kvm.

Kommunens varsel om muligheten for et alternativt forslag brakte forslagsstiller i en vanskelig situasjon. Under tvil tok vi valget om å arbeide videre med et forslag om fire frittstående eneboliger. To nye skisseforslag ble utarbeidet. Forslagene bygget på en reduksjon av grøntarealet med 180 kvm., samt å anlegge atkomstveien i en rett linje som ville redusere veiarealet noe.

På bakgrunn av disse forslagene ble det avholdt et nytt «underveismøte» 14. oktober 2021. Kommunen ga nå grønt lys for at skisseforslagene kunne legges til grunn i det videre planarbeid, men ga samtidig uttrykk for at dersom kommunen skulle gå med på en reduksjon av avsetningen til grøntområde, måtte det bekreftes at det ikke var rødlistede arter/trær som ville falle utenfor området og kunne gå tapt. Det ble også gitt uttrykk for at kommunens åpenhet for fire eneboliger, var betinget av det ble gjennomført en enhetlig og samlet utbygging.

Både kommunens sakkyndige og forslagsstillers privat engasjerte konsulent har senere avkreftet at noen rødlistede arter eller trær vil stå i fare om naturområdet blir redusert fra 900 kvm. til 720 kvm.

Det er denne prosessen som har gitt opphav til forslagsstillers planforslag om å avsette et naturområde langs Ekkoveien på 725 kvm. og utnytte det resterende areal til å bygge fire eneboliger med tomtestørrelser på 714 til 711 kvm. Kommunens alternative forslag bygger så vidt vi har forstått også på et naturområde 725 kvm., men da med tre tomter på om lag 950 kvm hver.

Proessen har for vårt vedkommende vært både frustrerende og kostnadskrevende. Vi hadde aldri trodd at det skulle være så vanskelig og tidkrevende å få regulert en tomt på 3.896 kvm. i Bærum kommune til boligformål. Vår personlige opplevelse av prosessen er imidlertid uten betydning for det saken nå gjelder – skal det bli tre eller fire eneboliger på eiendommen i Ekkoveien 6? Det er likevel vesentlig at prosessen viser at det ikke er noe entydig fasitsvar om hva som regulatorisk er en riktig og hensiktsmessig utnytting av eiendommen Ekkoveien 6. Underveis i planprosessen har reguleringsmyndigheten selv stilt seg åpen for fire eneboliger, alternativt en tomannsbolig og to eneboliger.

Naturområdet

Størrelsen og begrunnelsen for avsetningen av et naturområde var lenge et diskusjonstema mellom forslagsstiller og reguleringsmyndigheten.

Forslagsstiller har hele veien stilt seg positiv til at det skulle avsettes et naturområde langs Ekkoveien. Naturområdet vil virke som en grønn skjerm mot gang- og sykkelstiens og sikre dens kvaliteter, men denne kvaliteten vil ikke påvirkes om det avsatte arealet økes med 180 kvm og har ingen sammenheng med hensynet til naturmangfold. Et samlet skjermefelt på 725 kvm. er mer enn nok for å ivareta kvaliteten av Ekkoveien som gang- og sykkelsti. Det er ikke noe rasjonale for å øke arealet.

Vi forstår nå at reguleringsmyndigheten er av samme oppfatning i og med at kommunens alternative forslag også bygger på et naturområde av 725 kvm.

Tomtestørrelsen

Bærum kommune har på grunnlag av kommuneplanen praktisert et krav om at boligtomter minimum skal utgjøre 800 kvm. Det finnes imidlertid et vell av eksempler i Bærum kommune på at det ved regulering er fastsatt mindre tomtestørrelser og at det også i relasjon til vedtatte reguleringsplaner er gitt dispensasjon til å skille ut tomter mindre enn 800 kvm. Til sammenligning har de fleste eiendommene i umiddelbar nærhet mindre areal enn 800 kvm. Den nærmeste eiendommen til Ekkoveien 6 (gnr. 50 bnr. 264) er på 610,4 kvm, og eiendommen bortenfor denne igjen (gnr. 50 bnr. 265) er på 447,3 kvm. Lenger mot nord har nærmeste nabo (gnr. 50 bnr. 358) areal på 740,3 kvm, mens eiendommene bak denne igjen er på 708,1 kvm (gnr. 50 bnr. 244), 619,6 kvm (gnr. 50 bnr. 283) og 685 kvm (gnr. 50 bnr. 245). Nedenfor Ekkoveien 6 har rekkehusbebyggelsen tomter med så lite areal som 183 kvm (gnr. 51 bnr. 198) og på ander siden av Hiltonveien fra rekkehusbebyggelsen har gnr. 51 bnr. 44 et areal på 741,5 kvm og gnr. 54 bnr. 99 et areal på 738,8 kvm. Ingen av disse eiendommene har et område avsatt til naturområde som ikke skal medregnes i tomtestørrelsen, men som like fullt vil oppleves som en del av eiendommen.

Vi mener det må tas hensyn til naturområdet ved vurderingen av om det skal tillates mindre tomter enn 800 kvm. Det er sikkert riktig at det avsatte naturområde ved beregningen av tomtestørrelse og utnyttelsesgrad skal trekkes fra. Vi kan likevel ikke se det annerledes enn at naturområdet som skal avsettes mot Ekkoveien, fortsatt vil bli oppfattet som en del av den samlede grunneiendommen og tilhørende de tomter som blir skilt ut. Riktignok vil det ikke kunne bygges eller anlegges noen andre faste innretninger på naturområdet, men visuelt og estetisk vil likevel arealet fremstå som et grøntområde tilhørende de boliger som vil bli liggende på eiendommen – og det uavhengig om det skulle være tre eller fire boliger. Bruttoarealet utgjør som nevnt 3.896 kvm slik at de fire enhetene i snitt vil bli avsatt på et areal på 974 kvm.

I realiteten vil eiendommen i Ekkoveien 6 med fire frittliggende eneboliger fremstå med store og luftige utearealer og hager. I sitt nærområde vil Ekkoveien 6 med fire frittliggende eneboliger på ingen måte skille seg ut som et fortettet og skjemmende eplehageprosjekt. I den umiddelbare nærhet ligger det en rekke boliger og boligprosjekter som etterlater et langt større inntrykk av trangboddhet enn det Ekkoveien 6 vil med fire eneboliger.

Det er for så vidt illustrerende for disse betraktningene at kommunen under planprosessen selv har gått inn for å utskille to eneboligtomter på 705 kvm. Det er etter dette vanskelig for oss å forstå at kommunen kan argumentere for å begrense antall boligenheter av hensyn til tomtestørrelse.

Overordnede regulatoriske hensyn

Plan- og bygningsloven overordnede formål er å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Det kan ikke være så mange tomter igjen i Bærum kommune på om lag fire mål som blir gjort tilgjengelig for utbygging av nye frittliggende eneboliger. Vi mener at det regulatorisk – og også politisk – må være riktig å benytte muligheten fullt ut. Det alternative forslaget til kommunen vil så langt vi skjønner med en BYA på 20 % åpne opp for å bygge tre eneboliger med 570 kvm BRA. Dette må kunne sies å være en svært umoderne og ugunstig bruk av potensialet denne reguleringen åpner opp for. Vi kan ikke se noe rasjonale for å utestenge en familie fra den velferd det vil være å bo i en enebolig på en så fin tomt som den i Ekkoveien 6. Det varslede alternative planforslaget er uten forankring i de hensyn som loven og reguleringsmyndigheten skal ivareta.

Oppsummering

Vi mener etter dette at det er sterke hensyn som taler for å tillate en utnyttelse av Ekkoveien 6 med fire boligenheter. Kommunen bør unnlate å fremme sitt varslede alternative forslag. Den politiske behandlingen av forslagstillers planforslag bør munne ut i et vedtak som godkjenner planforslaget.



Magnus Wilhelmsen
Pva Greta Salvesens dødsbo